

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI
W POLSCE

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA

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

JESIEŃ 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 proc. (23,3 mln) ludności kraju, a pozostałe 39 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, 314 powiatów (w tym 65 miast na prawach powiatu) i 2.478 gmin. Największymi aglomeracjami są: konurbacja Górnośląska zamieszkała 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 Bronisław Komorowski (Platforma Obywatelska), 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	22
RYNEK HOTELOWY	
INFORMACJE O RYNKU	24
INNE	
DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD	26
PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD	26
KONTAKTY	
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE	28

PROGNOZY EKONOMICZNE

PKB: Wzrost gospodarczy w obecnym roku będzie jednym z większych w Unii Europejskiej.	↗
INFLACJA: W bieżącym roku spodziewany jest spadek inflacji niewiele poniżej celu inflacyjnego na poziomie 2,5%.	↘
BEZROBOCIE: Liczba osób bezrobotnych powinna się utrzymać poniżej 2 mln. Trwałego spadku bezrobocia można spodziewać się dopiero w 2011 r.	↔
INWESTYCJE ZAGRANICZNE: Polska znów znajduje się w czołówce najbardziej atrakcyjnych krajów pod względem lokowania inwestycji.	↗

RYNEK INWESTYCYJNY

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano spadek o 50 pb w odniesieniu do 2009 r. W drugiej połowie 2010 r. oczekiwany spadek stóp kapitalizacji.	↘
WOLUMEN TRANSAKCJI: W pierwszej połowie 2010 r. odnotowano 152% wzrost w porównaniu do analogicznego okresu 2009 r.	↗

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Odnotowano spadek o 100 pb w odniesieniu do 2009 r. W drugiej połowie 2010 r. oczekiwany spadek stóp kapitalizacji.	↘
WOLUMEN TRANSAKCJI: W pierwszej połowie 2010 r. zawarto transakcje o wartości 94,5 mln EUR wobec 6,2 mln EUR w analogicznym okresie 2009 r.	↗

NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

STOPA KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW: Poziom stóp pozostał na zeszłorocznym poziomie. W drugiej połowie 2010 r. oczekiwane utrzymanie się obecnego poziomu stóp kapitalizacji.	↔
WOLUMEN TRANSAKCJI: W pierwszej połowie 2010 r. zawarto transakcje o wartości 200,2 mln EUR wobec braku umów sprzedaży w analogicznym okresie 2009 r.	↗

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

WARSZAWA

PUSTOSTANY: Stabilizacja poziomu pustostanów. Stabilizacja poziomu popytu.	↔
CZYNSZE: Różnicowanie stawek czynszowych w Centralnym Obszarze Biznesu i strefach Poza Centrum.	↔

MIASTA REGIONALNE

PUSTOSTANY: Wzrost pustostanów na większości rynków regionalnych. Lekko rosnący popyt.	↗
CZYNSZE: Lekkie spadki na rynkach o dużej dostępności wolnej powierzchni. Atrakcyjne pakiety zachęt pozaczynszowych. Stabilizacja czynszów na rynkach o niskiej dostępności wolnej powierzchni.	↔

WYNIKI EKONOMICZNE

Polska gospodarka jako jedyna w Unii Europejskiej uniknęła recesji w roku 2009. Również bieżący rok będzie pod tym względem wyjątkowy. Prognozowana stopa wzrostu PKB wynosi prawie 3%, jest coraz więcej inwestycji zagranicznych, a bezrobocie przestało rosnąć. Pierwszy raz od prawie trzech lat inflacja powinna spaść poniżej celu inflacyjnego (2,5%). Może to skłonić polski bank centralny do łagodniejszej polityki pieniężnej, ale obniżenie stóp procentowych w najbliższym czasie jest mało prawdopodobne. Dalszy rozwój gospodarczy Polski będzie zależeć również od czynników zewnętrznych, jak na przykład poziom konsumpcji w krajach wysoko rozwiniętych, szczególnie Unii Europejskiej. Zbyt restrykcyjna polityka fiskalna może spowodować znaczny spadek popytu na dobra i usługi, a w efekcie spowolnić tempo wzrostu gospodarczego w Polsce. Sytuacja na rynkach kapitałowych jest wciąż niestabilna. Mimo że sukcesem zakończyła się prywatyzacja dwóch dużych spółek, inwestorzy nadal ostrożnie planują zakupy.

RYNEK INWESTYCYJNY

Po trzech kolejnych latach spadku wartości zawieranych transakcji, w pierwszej połowie 2010 r. sprzedano nieruchomości komercyjne za ponad 1 mld EUR, trzykrotnie więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. 60% wartości wszystkich transakcji dotyczyło segmentu biurowego, który jest postrzegany przez potencjalnych kupujących jako najbezpieczniejszy sektor rynku nieruchomości komercyjnych. Na rynku znów zawierane są transakcje portfelowe. Największą było przejęcie przez austriacki fundusz CA Immo spółki Europolis, posiadającej w Polsce osiem obiektów (sześć biurowych i dwa magazynowe) o szacunkowej łącznej wartości ponad 300 mln EUR. Udział polskich podmiotów w ogólnej wartości transakcji jest nadal niski i oscyluje w granicach 7,5%. Wolumen transakcji na koniec br. ma szansę osiągnąć poziom zbliżony do tego sprzed dwóch lat. Przemawia za tym wzrost wartości inwestycji w Polsce oraz nieznaczna kompresja stóp kapitalizacji do ok. 6,5% dla najlepszych nieruchomości biurowych i handlowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

Po okresie stagnacji na rynku biurowym, w 2010 r. nastąpiło nieznaczne ożywienie. Wyniki kwartalne są oczywiście wciąż o wiele niższe niż te z rekordowego roku 2008, ale znacznie lepsze w porównaniu z rokiem 2009. Dzięki obniżkom czynszów i licznym zachętom pozaczynszowym znacznie wzrósł wolumen transakcji najmu. Należy jednak podkreślić, że bardzo dużą jego część stanowią umowy renegotiowane. Ponieważ rynek nie jest w stanie wchłonąć nowo oddawanej powierzchni, poziom pustostanów lekko wzrósł w całej Polsce. Deweloperzy nadal mają problemy z uzyskaniem finansowania dla nowych projektów, więc wstrzymują się z realizacją wielu inwestycji.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

Pierwsze półrocze 2010 r. przyniosło prognozowane zmniejszenie podaży na polskim rynku nieruchomości handlowych. Jest to skutek globalnego kryzysu finansowego, który spowodował utrudnienia w dostępie do finansowania, a co za tym idzie spadek liczby nowych inwestycji. W pierwszych 6 miesiącach 2010 r. oddano do użytku ok. 250.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowi jedynie 55% podaży w tym samym okresie w 2009 r. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wynosiły na koniec II kwartału 2010 r. blisko 9,6 mln mkw. Mimo wyraźnego zmniejszenia aktywności deweloperskiej, w budowie pozostaje ok. 750.000 mkw. powierzchni, która trafi na rynek w latach 2010-2012.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

Po znaczącym spowolnieniu w ubiegłym roku, od początku 2010 r. na rynku magazynowym obserwowane jest ożywienie. Dzięki spadkom czynszów i pakietom zachęt pozaczynszowych znacząco wzrosła ilość wynajętej powierzchni, chociaż istotna część popytu to wciąż renegotjacje umów. Z powodu mniejszej aktywności najemców oraz trudności z pozyskaniem kredytów spadła liczba nowych inwestycji. Wiele nowo powstających obiektów to projekty typu *built-to-suit* (BTS). Poziom pustostanów wzrósł we wszystkich regionach.

RYNEK MIESZKANIOWY

W pierwszej połowie 2010 r. rynek mieszkaniowy w Polsce osiągnął stan względnej stabilizacji. Większa dostępność kredytów hipotecznych, dostosowywanie projektów do możliwości finansowych nabywców oraz spadek cen przyczyniły się do znacznego wzrostu popytu. Liczba lokali wystawionych na sprzedaż systematycznie maleje, jednak na wiele mieszkań deweloperzy nadal nie mogą znaleźć nabywców (głównie duże luksusowe apartamenty wykończone pod klucz). Druga połowa roku nie powinna przynieść istotnych zmian, jednak nie można jeszcze mówić o trwałej stabilizacji na rynku mieszkaniowym. Wdrożenie „Rekomendacji T”, zaostrzającej zasady przyznawania przez banki kredytów, oraz niekorzystne dla konsumentów zmiany w rządowym programie „Rodzina na swoim” mogą się negatywnie odbić na poziomie sprzedaży.

RYNEK HOTELOWY

Po bardzo trudnym dla branży turystycznej roku ubiegłym, w pierwszej połowie 2010 r. pojawiły się oznaki nieznacznego ożywienia zarówno w Polsce, jak i w całej Europie. Europejscy przewoźnicy odnotowali wzrost liczby pasażerów, a hotelarze – gości. Według danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego, polskie lotniska w trzech pierwszych miesiącach 2010 r. obsłużyły ok. 180.000 pasażerów więcej niż w tym samym okresie roku ubiegłego, a szacunki Instytutu Turystyki mówią o 4% wzroście liczby turystów. Wzmoczony ruch turystyczny przełożył się na wyniki hoteli. Wg danych GUS-u w I kwartale 2010 r. liczba cudzoziemców korzystających z noclegów w hotelach wzrosła o 6,5%, zaś Polaków o 8,2%.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

WARSZAWA

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



CZYNSZE: Trend stabilny, dalsze różnicowanie poziomu czynszów w obiektach pierwszo- i drugorzędnych.



MIASTA ŚREDNIEJ WIELKOŚCI

PUSTOSTANY: Wzrost pustostanów na skutek trudności finansowych kilku znaczących sieci handlowych.



CZYNSZE: Zwiększenie 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. Wstrzymanie 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: Wzrost poziomu pustostanów, szczególnie w strefie Warszawa Okolice. Wzrost popytu.



CZYNSZE: Różnicowanie stawek czynszowych między miejską a podmiejską strefą rynku.



REGIONY

PUSTOSTANY: Wzrost poziomu pustostanów w pierwszej połowie 2010 r. na większości rynków regionalnych. Rosnący popyt.



CZYNSZE: Lekkie spadki na rynkach o dużej dostępności wolnej powierzchni. Atrakcyjne pakiety zachęt pozaczynszowych. Stabilizacja czynszów na rynkach o małej dostępności wolnej powierzchni.



RYNEK MIESZKANIOWY

PODAŻ: W pierwszej połowie 2010 r. wystąpiło zmniejszenie podaży spowodowane ograniczeniem inwestycji.



POPYT: Wzrost popytu na powierzchnie mieszkaniowe dzięki poprawie na rynku kredytowym w pierwszej połowie 2010 r.



CENY: Stabilizacja cen.



RYNEK HOTELOWY

PODAŻ: Podaż obiektów hotelowych wykazuje tendencję wzrostową.



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



CENY: Stabilizacja cen.



INFORMACJE GOSPODARCZE

GOSPODARKA

Dobre wyniki polskiej gospodarki w 2009 r. potwierdziły wcześniejsze optymistyczne prognozy analityków na rok 2010. Relatywnie wysoki wzrost PKB na poziomie 2,7%, stabilizacja poziomu stopy bezrobocia i spadek inflacji poniżej celu inflacyjnego świadczyły o wychodzeniu z kryzysu. Niestety niepewna sytuacja na rynkach finansowych była przyczyną znacznych wahań kursu złotego, co negatywnie odbiło się na sytuacji części kredytobiorców. Z drugiej strony deprecjacja polskiej waluty poprawiła opłacalność eksportu i bilans handlu zagranicznego. Nadal dużym obciążeniem dla państwa, a tym samym czynnikiem hamującym rozwój gospodarki, jest dług publiczny. Wymaga to od rządu wprowadzenia wyjątkowej dyscypliny budżetowej oraz reformy finansów publicznych. Negatywny wpływ na budżet Polski mogą mieć także plany wprowadzenia przez Unię restrykcyjnej polityki fiskalnej. Może to ograniczyć napływ funduszy europejskich, dzięki którym Polska jest w stanie szybciej niż dotychczas modernizować na przykład infrastrukturę drogową czy rozwijać obszary wiejskie. Wpływ na sytuację w Polsce będzie miało również to, jak szybko globalna gospodarka poradzi sobie z obecnym kryzysem.

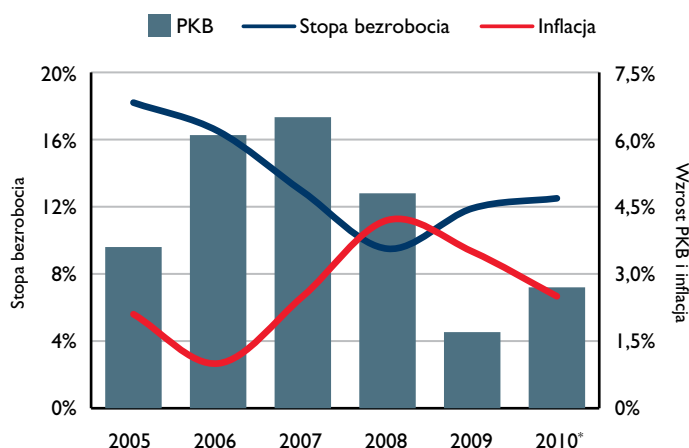
ROZWÓJ REGIONALNY

Oczekuje się, że produkt krajowy brutto nowych państw członkowskich może wzrosnąć w tym roku średnio o ok. 1,5%. Zagrożone dalszym spadkiem PKB są Litwa i Łotwa, natomiast inne kraje najprawdopodobniej odnotują niewielki, ale jednak dodatni wzrost PKB. Nadal najszybciej rozwijającymi się krajami będą Polska oraz Słowacja z prognozowanym wzrostem na poziomie 2,7%. W dalszym ciągu ujemny wzrost PKB odnotują takie kraje jak Hiszpania, Grecja oraz Irlandia. Według szacunków Eurostatu, Grecja, mimo znacznej pomocy z zewnątrz, może liczyć na dodatni wzrost PKB najwcześniej w 2012 r. Prognozy na rok 2011 wskazują, że to przede wszystkim nowe kraje Unii będą rozwijać się najszybciej, bo w tempie przekraczającym 3%. Najwyższy dochód na mieszkańca, według szacowanego poziomu PKB w 2010 r. wg PPS (*purchasing power standards*), osiągną w naszym regionie Słowenia (20.500 EUR), Czechy (19.300 EUR) i Słowacja (17.400 EUR). Dla porównania, PKB *per capita* Polski może wynieść ok. 14.900 EUR.

BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Łączna wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce od roku 1989 do chwili obecnej to prawie 146 mld EUR. Tylko w 2009 r. wysokość zainwestowanych środków wyniosła, po korekcie NBP, ok. 8,5 mld EUR. Większość tej kwoty pochodziła z krajów Unii Europejskiej. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy bieżącego roku napłynęło już 6,3 mld EUR, co zapowiada wyjątkowo korzystne wyniki za rok 2010. Dobra sytuacja gospodarcza utrwaliła pozytywny wizerunek Polski w oczach inwestorów. Już teraz Polska jest wskazywana przez wielu analityków i firmy doradcze jako jedno z najlepszych miejsc do prowadzenia inwestycji kapitałowych. Napływ kapitału zagranicznego to główny czynnik umożliwiający rozwój miast regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości komercyjnych.

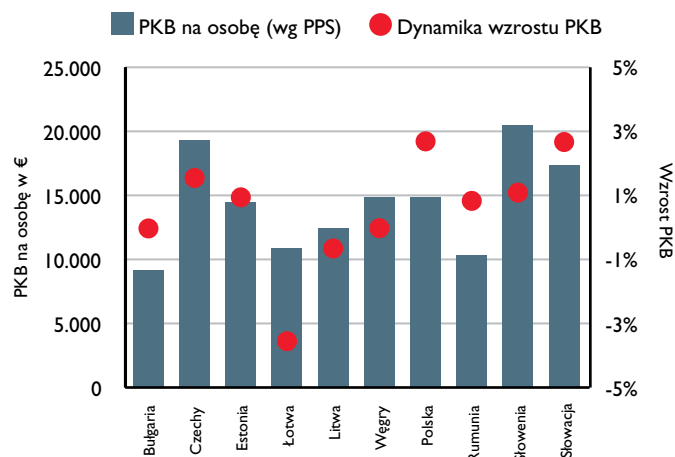
GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



Źródło: Narodowy Bank Polski, GUS, Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

* Prognoza

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO W REGIONIE



Źródło: Eurostat, lipiec 2010 r.

INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, lipiec 2010 r.

* Prognoza

RYNKI FINANSOWE

KURSY WALUT

Pod koniec 2009 r. i na początku tego roku złoty systematycznie się umacniał. Jednak zła sytuacja finansów publicznych w Grecji oraz niepokojące sygnały płynące z Węgier spowodowały odwrócenie tego trendu. W połowie roku euro kosztowało 4,15 PLN, a dolar 3,35 PLN. Mimo sprzyjających warunków makroekonomicznych, w najbliższej przyszłości wartość polskiej waluty będzie się wahać. Można oczekiwać serii krótkich cykli, w których złoty w okresach 4-9 miesięcznych będzie podlegać aprecjacji, a następnie gwałtownej deprecjacji. Wahania mogą wynosić od 3,80 PLN do 4,40 PLN w przypadku euro i od 2,70 PLN do 3,50 PLN w przypadku dolara. Dopiero unormowanie sytuacji na międzynarodowych rynkach finansowych i głęboka reforma finansów publicznych w krajach wysoko rozwiniętych pozwoli na względną stabilizację kursu walut.

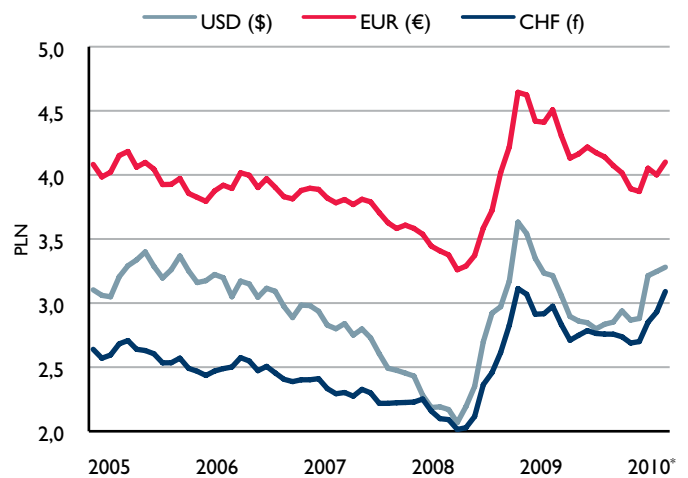
STOPY PROCENTOWE

W pierwszej połowie 2010 r. inflacja stopniowo spadała, osiągając w czerwcu poziom 2,3%. Było to możliwe dzięki wyhamowaniu szybkiego wzrostu cen energii oraz spadku wartości złotego. Oczekuje się, że inflacja, mimo znacznych wahań kursu polskiej waluty, pod koniec roku utrzyma się nieco poniżej celu inflacyjnego. Ten czynnik oraz zadowalający poziom PKB skłoniły NBP do utrzymania obowiązujących stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Niemniej jednak 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% i od tej pory nie zmieniała się. Poprawa sytuacji na rynkach kapitałowych spowodowała pewne zwiększenie akcji kredytowej i spadek kosztów finansowania. Natomiast pozyskanie finansowania dłużnego jest nadal trudniejsze do uzyskania i znacznie droższe niż przed kryzysem.

WYNIKI INWESTYCJI W POLSCE

Światowy kryzys finansowy spowodował znaczne spadki na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. W rezultacie główne indeksy osiągnęły w lutym 2009 r. swoje pięcioletnie minimum. Do lipca 2010 r. wzrosły o ok. 70-85%, ale nadal są niższe o ok. 45% w stosunku do maksimum sprzed trzech lat. Ponadto po czasie silnych wzrostów w roku 2009, nastąpił okres wyczekiwania i niepewności. Do dzisiaj główne indeksy, takie jak WIG i WIG20, znajdują się w widełkach +/- 8% w porównaniu do poziomu z początku 2010 r. Brak jednoznacznej oceny sytuacji na międzynarodowych rynkach finansowych i kondycji finansów publicznych krajów wysoko rozwiniętych powoduje, że trwałe wzrosty na GPW są wątpliwe. Dobre wyniki makroekonomiczne Polski, które powinny przełożyć się na dalszy wzrost indeksów, są w dużej mierze ignorowane przez zagranicznych inwestorów portfelowych. Mimo to w ciągu pierwszego półrocza Ministrowi Skarbu udało się z sukcesem przeprowadzić w formie oferty publicznej prywatyzację takich firm jak PZU (ubezpieczenia) oraz Tauron (energetyka).

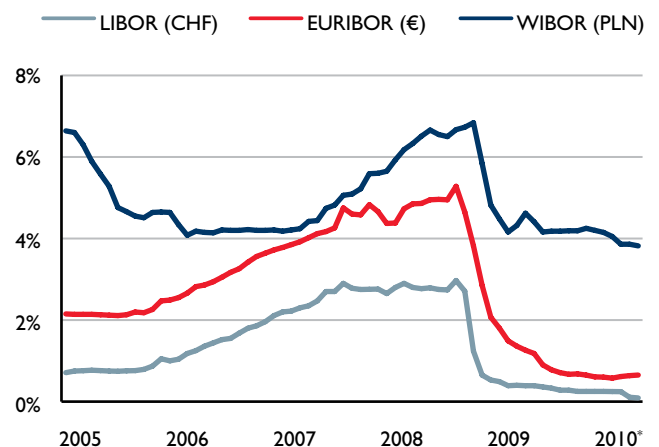
KURSY WALUT W POLSCE



Źródło: Narodowy Bank Polski, lipiec 2010 r.

* lipiec 2010 r.

STOPY PROCENTOWE (3M)



Źródło: money.pl, lipiec 2010 r.

* lipiec 2010 r.

DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE



Źródło: Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie, lipiec 2010 r.

1 stycznia 2005 r. = 100
* lipiec 2010 r.

WARUNKI INWESTYCYJNE

Po trzech kolejnych latach spadku wartości zawieranych transakcji, w pierwszej połowie 2010 r. nastąpiło odwrócenie trendu – sprzedano nieruchomości komercyjne za ponad 1 mld EUR. Jest to trzykrotnie więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku i prawie 50% więcej w porównaniu z całym 2009 r. Ponieważ rynki handlowy i magazynowy są wrażliwe na wahania koniunktury, 60% wartości wszystkich transakcji dotyczyło segmentu biurowego, który jest postrzegany przez potencjalnych kupujących jako najbezpieczniejszy. Chociaż sytuacja gospodarcza poprawiła się w ostatnich miesiącach, przedsiębiorcy nadal starają się ograniczać inwestycje w ryzykowne przedsięwzięcia.

Na rynku znów zawierane są transakcje portfelowe. Największą było przejęcie przez austriacki fundusz CA Immo spółki Europolis, posiadającej w Polsce osiem obiektów (sześć biurowych i dwa magazynowe) o szacowanej łącznej wartości ponad 300 mln EUR. W ramach transakcji CA Immo przejęło portfel nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej o wartości ok. 1,5 mld EUR. Za imponującą, jak na rynek magazynowy, kwotę 91 mln EUR fundusz Episo przejął portfel pięciu nowych obiektów magazynowych od Panattoni. Na rynku nieruchomości handlowych transakcją na większą skalę była jedynie sprzedaż przez Simon Ivanhoe, wycenianych na ponad 400 mln EUR, centrów handlowych Arkadia i Wileńska funduszowi Unibail-Rodamco. Zawarcie transakcji zostało w postępowaniu antymonopolowym uzależnione od wyzbycia się przez kupującego kontroli nad Złotymi Tarasami.

Udział polskich podmiotów w ogólnej wartości transakcji jest nadal niski (ok. 7,5%). Składają się na to głównie dwa czynniki – relatywnie niewielka wartość zgromadzonych środków, w porównaniu z zagranicznymi funduszami, oraz skłonność do inwestowania w bardziej płynne instrumenty finansowe, takie jak lokaty czy papiery wartościowe.

Wolumen transakcji na koniec br. ma szansę osiągnąć poziom zbliżony do tego sprzed dwóch lat. Przemawia za tym wzrost wartości inwestycji w Polsce oraz nieznaczna kompresja stóp kapitalizacji do ok. 6,5% dla najlepszych nieruchomości biurowych i handlowych (w porównaniu do 2009 r.). Ostatnio taki wynik był notowany w drugiej połowie 2008 r.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

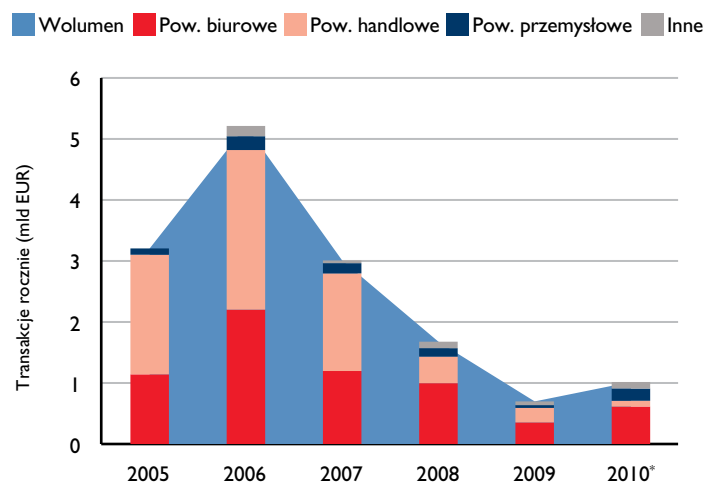
W pierwszej połowie 2010 r. zainteresowanie zagranicznych funduszy inwestycyjnych polskim rynkiem nieruchomości biurowych znacznie wzrosło. Podpisano osiem umów na ponad 610 mln EUR, co stanowi wzrost o ponad 73% w stosunku do całego roku 2009. Jedną z najważniejszych transakcji było przejęcie przez austriacki fundusz CA Immo spółki Europolis, której portfel obejmuje m.in. sześć biurowców położonych w Warszawie, w tym siedzibę banku Pekao SA – Lipowy Office Park. Prócz tego swoich właścicieli zmieniły trzy kompleksy biurowe o łącznej powierzchni ponad 85.000 mkw.: Horizon Plaza, Millennium Park oraz Trinity Park III, zlokalizowane na warszawskim Mokotowie.

Miasta regionalne, mimo ogólnej poprawy sytuacji gospodarczej w Polsce, są postrzegane jako bardziej ryzykowne w porównaniu z rynkiem stołecznym. W rezultacie zainteresowanie inwestorów ogranicza się do centralnie położonych budynków biurowych o wysokim standardzie oraz wynajętych długoterminowo znanymi korporacjami. Przykładem takiej nieruchomości jest Grunwaldzki Center we Wrocławiu, sprzedany niemieckiemu funduszowi RREEF za ok. 76,5 mln EUR.

Na rynku biurowym dominują transakcje na linii deweloper – fundusz. W przeciwieństwie do deweloperów, którzy zarabiają na różnicy między kosztami realizacji projektu a jego wartością po ukończeniu i pełnej komercjalizacji, fundusze, chcąc osiągnąć satysfakcjonującą rentowność, muszą sprzedawać nieruchomości po cenie nie niższej od ceny nabycia. Ponieważ portfele większości funduszy zostały skompletowane w okresie hossy z lat 2006-2008, a obecny poziom stóp kapitalizacji jest wyższy w porównaniu z tamtym okresem średnio o 1-2 punktów procentowych, na rynku nie obserwujemy transakcji między funduszami.

W najbliższych miesiącach stopy kapitalizacji będą prawdopodobnie dalej nieznacznie spadać. Jeśli osiągną poziom z okresu ostatniej hossy, możemy się spodziewać wzrostu liczby transakcji z udziałem funduszy jako strony sprzedającej.

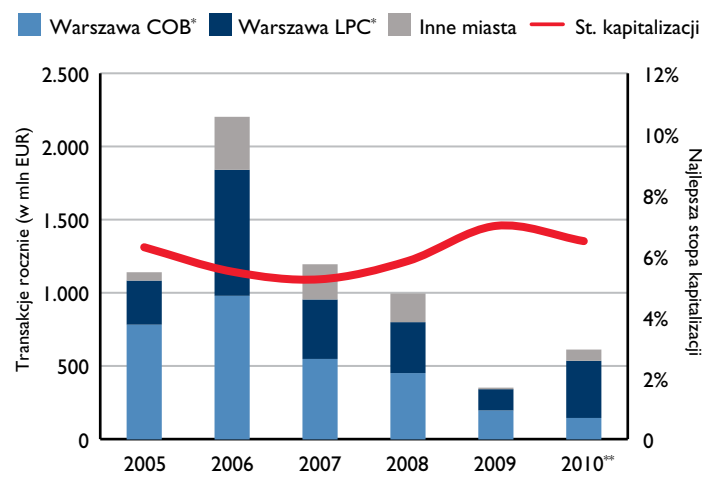
WARTOŚĆ TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

*1 poł. 2010 r.

TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r. *Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacja Poza Centrum

**1 poł. 2010 r.

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

W pierwszym półroczu 2010 r. utrzymało się, zapoczątkowane w ostatnim kwartale ubiegłego roku, ożywienie na inwestycyjnym rynku nieruchomości handlowych.

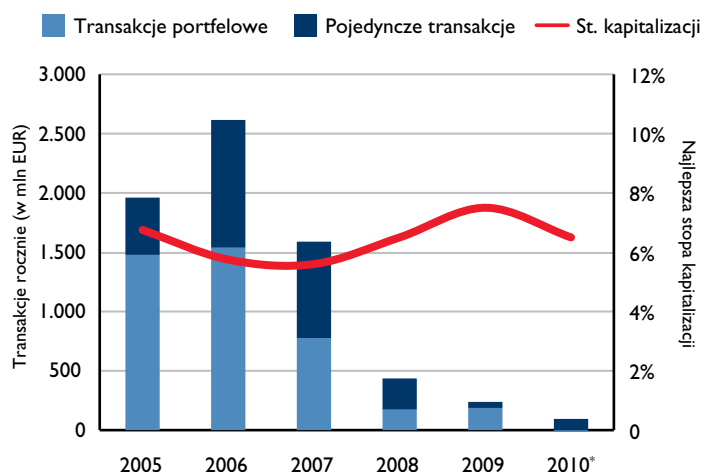
Najgłośniejszą transakcją było przejęcie przez fundusz Unibail-Rodamco polsko-francuskiego portfela Simon Ivanhoe, obejmującego m.in. CH Wileńska i CH Arkadia. W postępowaniu antymonopolowym Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzależnił podpisanie umowy od wyzbycia się przez kupującego kontroli nad Złotymi Tarasami. Ponieważ fundusz Unibail-Rodamco jest również właścicielem Galerii Mokotów, nabycie kolejnych nieruchomości zapewniłoby mu dominującą pozycję na rynku wynajmu nowoczesnej powierzchni handlowej w stolicy. Inną ważną transakcją było przejęcie Galerii Pomorskiej w Bydgoszczy przez fundusz Resolution za ok. 50 mln EUR.

W mniejszych miastach w pierwszym półroczu 2010 r. nowych właścicieli znalazły m.in. centra handlowe Jeziorak w Iławie oraz Indomo w Lubinie. Sprzedaż następnych obiektów o podobnych lub większych rozmiarach znajduje się obecnie na etapie dwustronnych negocjacji lub szukania potencjalnych nabywców. Jeśli kolejne umowy zostaną podpisane w najbliższych miesiącach, wartość transakcji zawartych w tym roku może wzrosnąć nawet kilkukrotnie.

Inwestorzy są zainteresowani głównie obiektami handlowymi najwyższej klasy w największych miastach. Praktycznie wszystkie nieruchomości spełniające te wymagania, oddane do użytku przed kilkoma laty, znalazły już nabywców. Ponieważ ceny obiektów handlowych spadły w ostatnich dwóch latach, nowi właściciele nie planują ich sprzedawać. Obiekty otwarte w zeszłym roku z reguły nie mają jeszcze ugruntowanej pozycji i, co się z tym wiąże, nie zapewniają obrotów na satysfakcjonującym poziomie. Dlatego liczba nieruchomości sprzedanych w pierwszej połowie 2010 r. jest niewielka.

Dysproporcja między popytem a podażą przekłada się na spadek stóp kapitalizacji, których poziom dla najlepszych nieruchomości zmniejszył się w porównaniu do 2009 r. o ok. 1 punkt procentowy do ok. 6,5%.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

*1 poł. 2010 r.

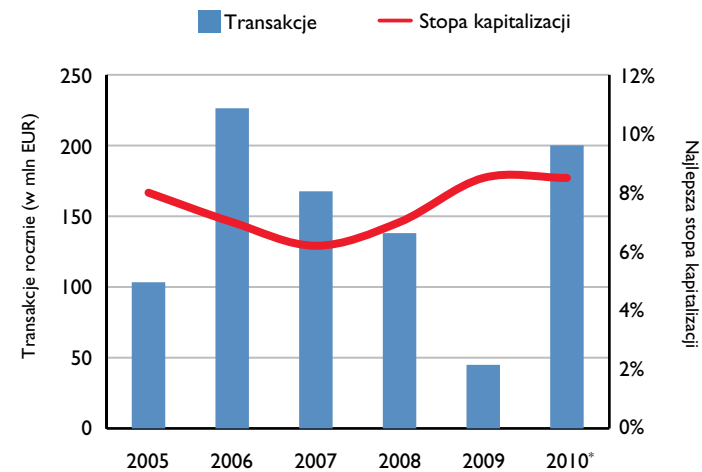
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWE

Największy wzrost na rynku inwestycyjnym odnotował nieoczekiwanie segment nieruchomości magazynowo-dystrybucyjnych. W pierwszej połowie bieżącego roku zawarto transakcje na ponad 200 mln EUR, czyli dwukrotnie więcej niż na bardziej rozwiniętym rynku powierzchni handlowych. W tym samym okresie ubiegłego roku nie podpisano ani jednej umowy, a w całym 2009 r. kontrakty opiewały na kwotę ok. 45 mln EUR.

Tak dobry wynik był w głównej mierze zasługą dwóch dużych transakcji portfelowych. W pierwszej z nich Panattoni zbył za ok. 91 mln EUR pięć parków w Pruszkowie, Łodzi i Poznaniu na rzecz, powołanego przez francuski AEW Europe oraz brytyjski Tristan Capital Partners, funduszu Episo. Była to pierwsza inwestycja tego podmiotu w Polsce. Drugą transakcją było przejęcie przez austriacki fundusz CA Immo portfela Europolis, zawierającego parki magazynowe w Piotrkowie Trybunalskim i podwarszawskim Błoniu, o szacowanej wartości ponad 90 mln EUR. W pierwszym półroczu zawarto również umowę na sprzedaż obiektu typu *built-to-suit* (pod klucz). Credit Suisse kupił od firmy Panattoni centrum dystrybucyjne Intermark w Mysłowicach za ok. 18 mln EUR.

Chociaż zainteresowanie nieruchomościami magazynowymi nie słabnie, to dotyczy ono tylko najbardziej prestiżowych, nowoczesnych i w pełni wynajętych obiektów. Dzięki względnej równowadze podaży i popytu stopy kapitalizacji utrzymują się od kilku miesięcy na poziomie 8,5%.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE I STOPY KAPITALIZACJI



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

*1 poł. 2010 r.

RYNEK W WARSZAWIE

Po okresie stagnacji na rynku biurowym w Warszawie, w pierwszej połowie 2010 r. nastąpiło nieznaczne ożywienie. Wyniki kwartalne są oczywiście wciąż o wiele niższe niż te z rekordowego roku 2008, ale znacznie lepsze w porównaniu z rokiem 2009. Dzięki obniżkom czynszów i licznym zachętom pozaczynszowym znacznie wzrósł wolumen transakcji najmu. Należy jednak podkreślić, że bardzo dużą jego część stanowią umowy renegowane. Ponieważ rynek nie jest w stanie wchłonąć nowo oddawanej powierzchni, poziom pustostanów wynosi wciąż ok. 8%. Deweloperzy nadal mają problemy z uzyskaniem finansowania dla nowych projektów, w związku z czym wstrzymują się z realizacją wielu inwestycji.

PODAŻ I POPYT

W pierwszej połowie 2010 r. w Warszawie oddano do użytku osiem nowych obiektów o łącznej powierzchni prawie 135.000 mkw., co spowodowało wzrost zasobów biurowych stolicy do poziomu 3.382.200 mkw. Tak jak w poprzednich kwartałach najwięcej nowej powierzchni powstało poza centrum miasta, szczególnie na południu, w okolicach Służewca Przemysłowego i Okęcia. W rejonie Mokotowa (biura tej strefy to aż 26% zasobów stolicy) ukończono między innymi biurowiec New City (35.000 mkw.), na Okęciu dwa pierwsze budynki Poleczki Business Park (budynki A1 i A2, łącznie 45.000 mkw.), a w Centralnym Obszarze Biznesu powstał Wolf Marszałkowska o powierzchni 11.050 mkw.

Budowa większości biurowców, które są oddawane do użytku w tym roku, rozpoczęła się jeszcze w okresie koniunktury. Obecnie stosunkowo mało projektów wchodzi w fazę realizacji ze względu na wciąż surową politykę banków dotyczącą finansowania inwestycji komercyjnych. Wiele projektów ma już pozwolenia na budowę, ale deweloperzy uzależniają rozpoczęcie prac od znalezienia najemcy i podpisania umowy typu *pre-let*.

Po gwałtownym spadku pod koniec 2008 r. popyt na powierzchnię biurową przez cały 2009 r. systematycznie rósł. W II kwartale 2010 r. był wprawdzie o 17% niższy niż na początku bieżącego roku, ale w porównaniu z II kwartałem 2009 r. wzrósł o ponad 40%. W pierwszej połowie bieżącego roku w Warszawie wynajęto już 220.500 mkw., więc można mówić o stabilizacji popytu na poziomie powyżej 100.000 mkw. kwartalnie. Firmy wciąż dość ostrożnie planują swoje zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. Aż 40% podpisanych umów najmu było efektem renegowacji, między innymi dwie z trzech największych transakcji pierwszej połowy 2010 r. – firma Orange ponownie wynajęła 17.400 mkw. w Renaissance Tower, a HP 10.300 mkw. w University Business Centre. Umowy *pre-let* stanowią zaledwie ok. 2% popytu brutto (w 2008 r. nawet 40%). Największym zainteresowaniem najemców cieszą się niezmiennie parki biurowe położone poza centrum miasta. Obiekty te mają dobrą lokalizację i efektywnie zaprojektowaną powierzchnię biurową, co daje najlepszą relację jakości do ceny najmu. Tak jak w poprzednich latach najwięcej nowoczesnej powierzchni biurowej wynajęto w rejonie Służewca – od początku roku już ponad 71.000 mkw. (32% popytu brutto).

BUSINESS GARDEN, WARSZAWA

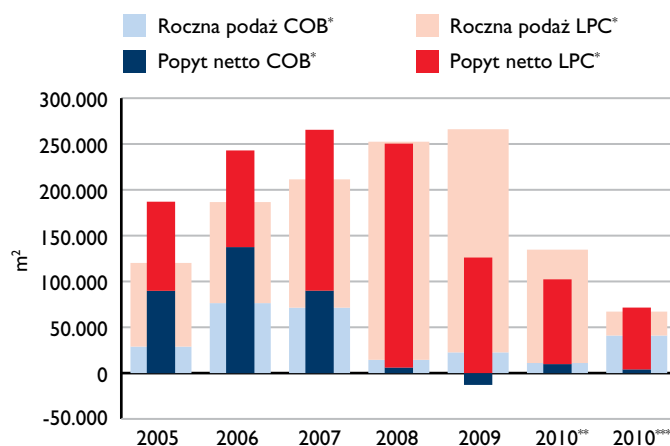


Dzięki niższym czynszom wzrosła aktywność najemców w strefach Centrum i Ścisłego Centrum. Większość transakcji w Warszawie dotyczyła biur do 500 mkw., natomiast w porównaniu z poprzednim rokiem wzrasta liczba umów na wynajem powierzchni większych, do 1.000 mkw., a przede wszystkim bardzo dużych, powyżej 3.000 mkw.

Systematycznie spada ilość biur oferowanych na podnajem (ok. 29.000 mkw. na koniec II kwartału 2010 r.), ponieważ, ze względu na niedogodności związane z obejmowaniem takiej powierzchni, nie cieszą się one popularnością.

W drugiej połowie bieżącego roku popyt powinien nieznacznie, ale systematycznie rosnąć. Będzie to dotyczyć zarówno liczby, jak i średniej wielkości transakcji. Ponieważ podaż w tym okresie się zmniejszy, czynsze mogą zacząć powoli rosnąć, a ilość pustostanów spadać.

PODAŻ I POPYT NETTO



** I poł. 2010 r.

*** 2 poł. 2010 r., Prognoza

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r. * Centralny Obszar Biznesu, Lokalizacja Poza Centrum

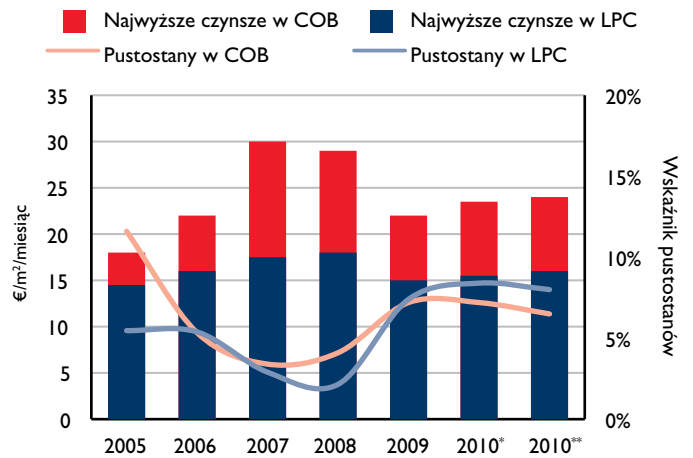
POWIERZCHNIA NIETYNYJETA I CZYNSZE

Rekordowo niski wskaźnik pustostanów zanotowano na koniec 2008 r. (2,8% dla całej Warszawy), w każdym kolejnym kwartale ilość powierzchni nietynyjetej rosla i obecnie ustabilizowała się na poziomie ok. 8% (statystyki nie uwzględniają powierzchni oferowanej na podnajem). To rezultat zmniejszonego popytu oraz bardzo dużej podaży nowej powierzchni. Ponieważ w fazie budowy znajduje się coraz mniej budynków, do końca roku sytuacja może się zmienić.

Pod koniec czerwca 2010 r. w całej Warszawie było ok. 271.000 mkw. nietynyjetej nowoczesnej powierzchni biurowej. Najniższy wskaźnik pustostanów dotyczył północnej części miasta oraz rejonu Al. Jerozolimskich (ok. 5%). Należy jednak wziąć pod uwagę, że w ciągu ostatnich sześciu miesięcy nie powstał tam żaden nowy obiekt biurowy. Najwięcej pustostanów było na Ursynowie (17%), ponieważ oddano do użytku budynki A1 i A2 kompleksu Polezki Business Park (45.000 mkw.), których komercjalizacja jeszcze się nie zakończyła. Na Służewcu od pół roku pustostany stanowią ok. 9% zasobów, mimo że powstaje tam bardzo dużo nowych biur (ok. 70% tegorocznej podaży to budynki z rejonu Służewca i ul. Polezki na Ursynowie).

Gwałtowny spadek popytu z przełomu 2008 i 2009 r. spowodował, że właściciele budynków biurowych musieli znacząco obniżyć czynsze oraz zwiększyć pulę zachęt pozaczynszowych. W połowie roku czynsze utrzymywały się na poziomie ok. 23,5 EUR/mkw./miesiąc w Centrum i ok. 15,5 EUR/mkw./miesiąc w strefach Poza Centrum. W ciągu najbliższego roku, ze względu na lekki wzrost popytu i spodziewany spadek podaży, a także w związku z przewidywanym wzrostem gospodarczym, czynsze mogą zacząć lekko rosnąć, zwłaszcza w strefach Poza Centrum. Należy się jednak spodziewać, że w pierwszej kolejności maleć będą pakiety zachęt pozaczynszowych, więc zmiana wysokości czynszów wywoławczych może być mało zauważalna.

CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.
** 2 poł. 2010 r., Prognoza

STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Czynsze (m²/mc)	€ 17 - 23,5	€ 12 - 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 banku lub firmy macierzystej albo depozyt	

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE W I POŁOWIE 2010

Lokalizacja	Centralny Obszar Biznesu	Lokalizacje Poza Centrum
Liczba budynków	98	270
Zasoby	1.134.921 m²	2.247.274 m²
Powierzchnia nietynyjetej	81.967 m²	189.016 m²
Wskaźnik pustostanów	7,20%	8,40%

EUROCENTRUM OFFICE COMPLEX, WARSZAWA



RYNKI REGIONALNE

Pierwsza połowa roku nie przyniosła znaczących zmian na biurowych rynkach regionalnych. Ze względu na wielkość zasobów najważniejsze ośrodki to wciąż Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź. Wszystkie te miasta odczuły konsekwencje kryzysu – stopniowo spadały czynsze, a mimo to popyt znacząco się nie zwiększył. Ponadto wzrósł wskaźnik pustostanów, ponieważ do użytku oddano budynki, których budowa rozpoczęła się jeszcze w okresie boomu. Dość słaby popyt oraz duże trudności z uzyskaniem finansowania bankowego sprawiły, że decyzje o rozpoczęciu prac przy budowie większości biurowców, nawet tych, dla których wydano pozwolenia na budowę, są wciąż wstrzymywane. W obecnej sytuacji rynkowej ryzyko realizacji nowych inwestycji biurowych w miastach regionalnych mogą podjąć jedynie najsilniejsi i najbardziej doświadczeni deweloperzy.

KRAKÓW

Kraków pozostaje największym rynkiem regionalnym i oferuje obecnie 468.800 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Najważniejsze obiekty ukończone w pierwszej połowie br. to Vinci Office Center (Dyskret) oraz Awatar (Echo Investment), który w całości został wynajęty przez Fortis Bank. Zasoby biurowe Krakowa powiększą się o ok. 64.000 mkw. Obiektami, których budowa zakończy się w najbliższym czasie, są m.in. kolejne fazy Quattro Business Park (Grupa Buma). Realizacja wielu zapowiadanych inwestycji jest na razie zawieszona. Niski popyt sprawił, że wskaźnik pustostanów lekko wzrósł i na koniec pierwszego półrocza 2010 r. wyniósł prawie 12%. W tej sytuacji czynsze ustabilizowały się na poziomie 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

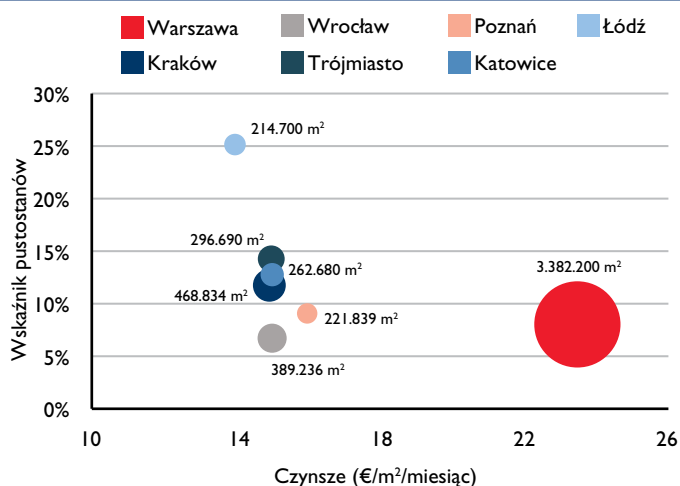
WROCLAW

Zasoby wrocławskiego rynku nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą 389.200 mkw. Najważniejszy oddany do użytku w pierwszej połowie 2010 r. obiekt to Wojdyła Business Park I (Wojdyła Inwestycje). W budowie jest w tej chwili tylko niewielka ilość biur, m.in. ostatni budynek kompleksu Wojdyła BP i Grabiszyńska Office Center (IK Development). Dość duża jest natomiast liczba projektów, które mają już pozwolenia na budowę, ale jeszcze nie są realizowane. Być może niedługo to się zmieni, ponieważ inwestorzy bardzo wysoko oceniają potencjał miasta. Wrocław jest jedynym biurowym rynkiem regionalnym, na którym wskaźnik pustostanów spadł w ciągu ostatniego półrocza i wyniósł niecałe 7%. Stawki wywoławcze czynszów od dość długiego czasu utrzymują się na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc.

TRÓJMIASTO

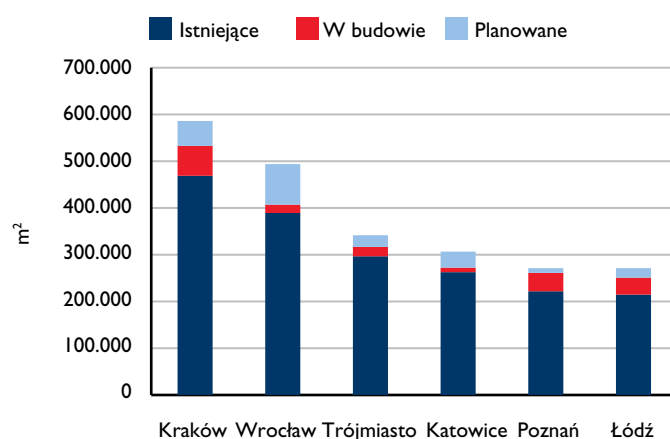
Trójmiejskie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej szacowane są obecnie na blisko 296.700 mkw. W pierwszej połowie 2010 r. zostały oddane do użytku kolejne budynki najważniejszych kompleksów biurowych – budynek E Łużycka Office Park (Allcon) oraz budynek A5 Arkońska Business Park (Torus). W najbliższym czasie przybędzie ok. 20.000 mkw. powierzchni między innymi w takich obiektach, jak Allcon Park 3 czy Office Island (Centrum Zana). Na rozpoczęcie prac czeka ok. 25.000 mkw. powierzchni biurowej w projektach, które mają już pozwolenia na budowę. Niski popyt sprawił, że mimo niedużej podaży nowej powierzchni, ilość pustostanów wzrosła do prawie 14%. Czynsze wywoławcze wynoszą nadal 13-15 EUR/mkw./miesiąc.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA BIUROWA W POLSCE



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

ZASOBY I PRZYSZŁA PODAŻ W MIASTACH REGIONALNYCH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

Więcej informacji o rynku powierzchni biurowych w Polsce na stronie:

www.cwoffice.pl

STERLINGA BUSINESS CENTER, ŁÓDŹ



KATOWICE

Stolica Górnego Śląska, Katowice, oferuje blisko 262.700 mkw. powierzchni biurowej. Ponieważ w pierwszej połowie 2010 r. do użytku oddano dwa duże obiekty – Katowice Business Point (Ghelamco) oraz Centrum Biurowe Francuska (GTC), w budowie pozostaje bardzo mało powierzchni biurowej. Dla wielu projektów wydano już pozwolenia na budowę, ale deweloperzy rozpoczną prace prawdopodobnie dopiero w momencie poprawy koniunktury na rynku biurowym. Stosunkowo niski popyt oraz dość wysoka nowa podaż sprawiły, że wskaźnik pustostanów wzrósł w ciągu ostatniego półrocza do prawie 13%. Czynsze kształtują się na poziomie 12-15 EUR/mkw./miesiąc.

POZNAŃ

Zasoby poznańskiego rynku nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą nadal ok. 221.800 mkw., ponieważ w pierwszej połowie 2010 r. nie oddano tu do użytku żadnego nowego obiektu. Sytuacja zmieni się prawdopodobnie w nadchodzącym półroczu, kiedy ukończone zostaną m.in.: kolejna faza Malta Office Park (Echo Investment), Skalar Office Center (Hydrobudowa-9) oraz Murawa Office Park (Aiga Investments). Wiele projektów wciąż czeka na poprawę koniunktury. Chociaż czynsze wywoławcze pozostają w przedziale 14-16 EUR/mkw./miesiąc, dość niski popyt sprawia, że ilość powierzchni niewynajętej to wciąż ok. 9%.

ŁÓDŹ

Listę sześciu najważniejszych regionalnych rynków biurowych zamyka Łódź, z zasobami szacowanymi na ok. 214.700 mkw. Charakterystyczna dla miasta jest duża liczba budynków rewitalizowanych, które mają na ogół bardzo dobrą lokalizację. Coraz częściej powstają również nowe obiekty biurowe, takie jak oddany w pierwszej połowie 2010 r. budynek A kompleksu University Business Park (GTC). W budowie znajduje się ok. 45.100 mkw. powierzchni, a wśród najważniejszych projektów wymienić należy: Sterlinga Business Center (Hines), budynek B University Business Park (GTC), Park Biznesu Teofilów (BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.) oraz Jaracza Prestige (Orange Property Group). Na budowę 11.500 mkw. powierzchni deweloperzy otrzymali już pozwolenia, ale ich ambitne plany zostały zahamowane przez spadek koniunktury. Z punktu widzenia przyszłych najemców Łódź jest bardzo atrakcyjnym rynkiem, ponieważ czynsze wywoławcze należą do najniższych w kraju (12-14 EUR/mkw./miesiąc), a miasto oferuje stosunkowo dużą ilość wolnej powierzchni biurowej – stopa pustostanów wynosi ok. 25%.

ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

Miasto	I poł. 2010 (m ²)	Czynsze (EUR/m ² /mies.)	Pustostany (%)	2012* (m ²)
Warszawa	3.382.200	23,5	8,0	3.600.000
COB	1.134.900	17 - 23,5	7,2	1.200.000
LPC	2.247.300	12 - 15,5	8,4	2.400.000
Kraków	468.800	13 - 15	11,7	530.000
Wrocław	389.200	12 - 15	6,7	400.000
Trójmiasto	296.700	13 - 15	14,0	340.000
Katowice	262.700	12 - 15	12,7	270.000
Poznań	221.800	14 - 16	9,0	260.000
Łódź	214.700	12 - 14	25,2	245.000
Ogółem	5.236.100			5.645.000

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

*Prognoza

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

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

RYNEK W POLSCE

Pierwsze półrocze 2010 r. przyniosło prognozowane zmniejszenie podaży na polskim rynku nieruchomości handlowych. Jest to skutek globalnego kryzysu, który spowodował utrudnienia w dostępie do finansowania, a co za tym idzie spadek liczby nowych inwestycji. W pierwszych 6 miesiącach 2010 r. oddano do użytku ok. 250.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowi jedynie 55% podaży tego samego okresu roku 2009. Do największych obiektów ukończonych w pierwszej połowie bieżącego roku należą II faza IKEA Port Łódź i Galeria Mazovia w Płocku.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniosły na koniec II kwartału 2010 r. blisko 9,6 mln mkw., z czego 72,7% stanowiły centra handlowe, 19,6% magazyny i parki handlowe, 0,9% centra wyprzedażowe, a 6,8% inne obiekty handlowe. W ośmiu największych aglomeracjach miejskich koncentruje się 60,1% powierzchni, udział miast średnich i małych wynosi 39,9%.

Mimo wyraźnego zmniejszenia aktywności deweloperskiej, w budowie pozostaje ok. 750.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, która trafi na rynek w latach 2010-2012. Na wznowienie budowy czeka ponad 150.000 mkw. powierzchni. Jeśli wziąć pod uwagę projekty na zaawansowanym etapie planowania, do końca 2012 r. do użytku może zostać oddanych dodatkowo blisko 850.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, jednak realizacja zamierzeń deweloperów jest ściśle związana z dostępnością finansowania dla inwestycji komercyjnych.

Zainteresowanie międzynarodowych i krajowych sieci handlowych skupia się na najlepszych obiektach oferujących nowoczesną powierzchnię handlową. Główni gracze na rynku realizują strategię ekspansji zmodyfikowaną na skutek kryzysu. Sektor spożywczy rozwija się przede wszystkim w oparciu o supermarkety i sklepy osiedlowe. Podobny plan działania realizują usługodawcy. Sprzedawcy materiałów budowlanych i sprzętu gospodarstwa



domowego zwolnili ekspansję z powodu zastoju na rynku mieszkaniowym. Firmy odzieżowe ograniczyły swój rozwój w małych miastach, natomiast w miastach średnich i dużych nadal szukają nowych lokalizacji. Gastronomia rozwija się głównie w ośmiu największych aglomeracjach.

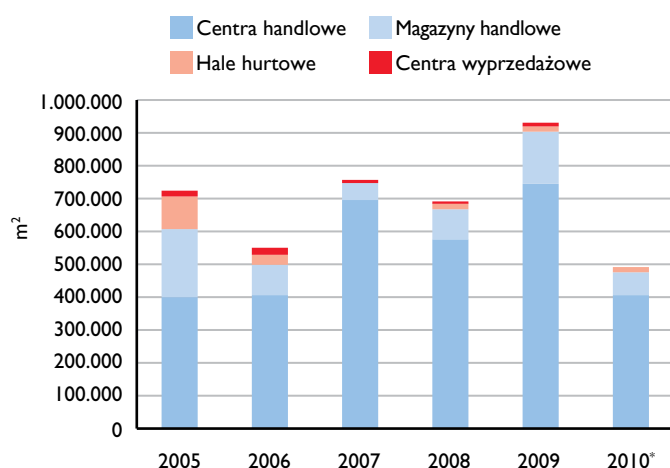
Stopa pustostanów w obiektach starszych, o ustabilizowanej pozycji handlowej, pozostaje na niskim poziomie – 0-3,5%, jednak w kilkunastu budynkach oddanych do użytku w „kryzysowym” roku 2009 niewynajęta powierzchnia stanowi 10-20%.

Obecnie to najemcy dyktują warunki na rynku – mają możliwość negocjacji wysokości opłat i innych warunków najmu. Najwyższe czynsze w centrach handlowych w Warszawie wynoszą 80 EUR/mkw./miesiąc, a w innych aglomeracjach 45 EUR/mkw./miesiąc. Najwięcej trzeba zapłacić za wynajem lokali przy głównych ulicach handlowych Warszawy i Krakowa – 77-83 EUR/mkw./miesiąc.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W 2010 ROKU

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

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

* Prognoza

CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

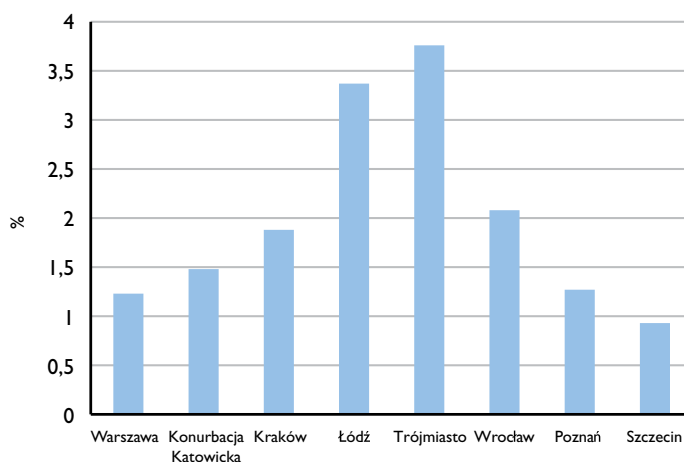
Na koniec II kwartału 2010 r. w Polsce działało 360 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto 6.986.000 mkw. Ponad 59,3% powierzchni było zlokalizowane w ośmiu największych aglomeracjach, a 40,7% w innych ośrodkach miejskich. Wśród centrów handlowych oddanych do użytku w pierwszym półroczu 2010 r. znajdowały się zarówno obiekty w dużych miastach, takie jak IKEA Port Łódź faza II i Tesco Warszawa, jak i w miastach mniejszych: Galeria Mazovia Płock, Plaza Suwałki, Plaza Zgorzelec czy Galeria Jastrzębie Zdrój. Łączna powierzchnia centrów handlowych oddanych do użytku w pierwszej połowie roku wynosi 183.000 mkw.

W końcu czerwca br. w budowie pozostawało 650.000 mkw., a 5 obiektów (150.000 mkw.) czekało na wznowienie prac. Ponad 90% powstających obecnie centrów handlowych zostanie ukończonych w latach 2010-2011. Największe z nich to: Galeria Słoneczna Radom, Galeria Victoria Wałbrzych, Helical Park Opole, Jasna Park Tarnów, Galeria Echo Kielce faza II, Auchan Gliwice i Kaskada Szczecin. Ze wstępnych szacunków wynika, że na zaawansowanym etapie planowania, z terminem zakończenia budowy do końca 2012 r., pozostaje 800.000 mkw. powierzchni brutto, jednak z powodu trudności z dostępem do finansowania realizacja części projektów może zostać przesunięta w czasie lub zaniechana.

Popyt na powierzchnie w centrach handlowych zależy od lokalizacji i jakości danego obiektu. Warszawa, będąca najsilniejszym rynkiem konsumenckim w kraju, nieustannie przyciąga uwagę firm, co w połączeniu z ograniczoną ilością powierzchni na wynajem skutkuje minimalnym poziomem pustostanów i stabilnymi stawkami czynszów. Rynek łódzki, mimo znaczącego wzrostu konkurencji, jest stabilny, a nowa powierzchnia handlowa powoli znajduje najemców. Także rynek krakowski stopniowo wchłania dostarczoną w 2009 r. powierzchnię handlową. Nowe inwestycje śródmiejskie realizowane obecnie w Konurbacji Katowickiej (np. w Bytomiu, Katowicach) cieszą się niesłabnącym zainteresowaniem, ale obiekty podmiejskie (np. w Gliwicach) silnie rywalizują o najemców. Rynki Wrocławia, Poznania i Trójmiasta wykazują oznaki nasycenia powierzchnią handlową, ale problem pustostanów dotyczy głównie obiektów drugorzędnych. Strategie rozwoju krajowych i międzynarodowych sieci handlowych zakładają ostrożną ekspansję w miastach średniej wielkości i znaczące ograniczenie ekspansji w miastach małych, co będzie miało niekorzystny wpływ na realizację nowych projektów w tych lokalizacjach i poziomy pustostanów.

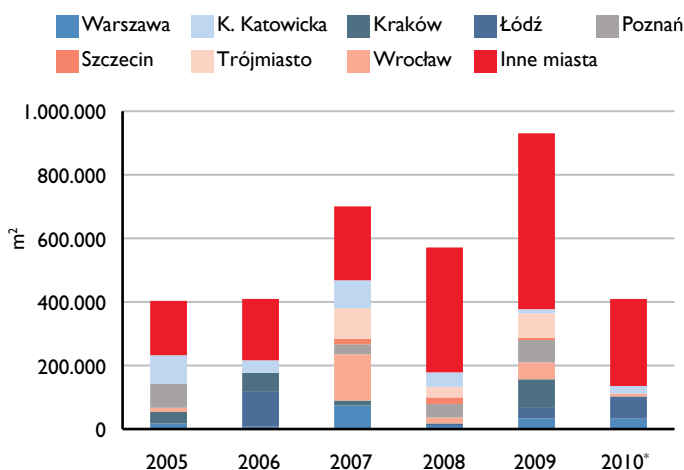
Czynsze nieznacznie spadły ze względu na silną pozycję negocjacyjną najemców. Poza korzystną ceną oczekują oni dodatkowych zachęt w pakietach najmu: udziału właściciela budynku w kosztach aranżacji lokalu, czynszów kroczących, czynszów od obrotu, wakacji czynszowych itp. Powoduje to wydłużenie okresu komercjalizacji oraz pogłębianie się różnicy między czynszami transakcyjnymi a efektywnymi. Najwyższe stawki w Warszawie wynoszą 75-80 EUR/mkw./miesiąc, a w pozostałych aglomeracjach 40-45 EUR/mkw./miesiąc.

PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH II KW. 2010



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

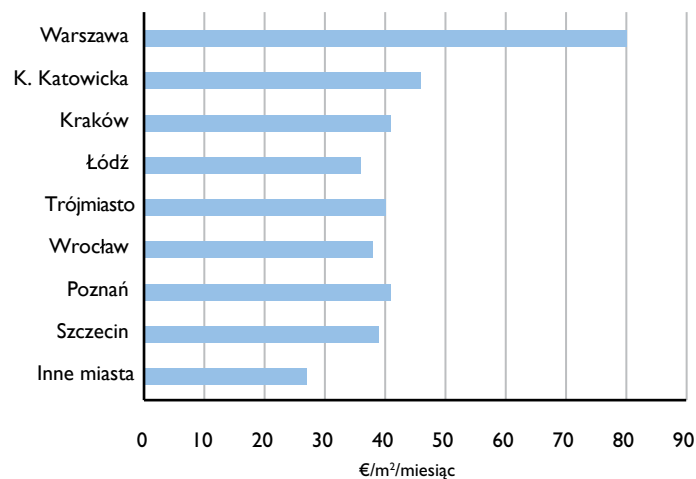
CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

* Prognoza

NAJWYŻSZE CZYNsze W CENTRACH HANDLOWYCH II KW. 2010



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Pierwsza połowa 2010 r. nie przyniosła żadnych istotnych zmian dla rozwoju nowoczesnego handlu przy głównych ulicach polskich miast. Procesy porządkowania zasobów, wymiany najemców, zmiany polityki czynszowej zachodzą powoli, a globalny kryzys finansowy zahamował lub opóźnił niektóre z planów inwestycyjnych.

W Warszawie trwa budowa domu towarowego Wolf Bracka, rozpoczęła się również realizacja inwestycji Braci Jabłkowskich, która jednak zmieniała charakter z handlowego na biurowy z handlem jedynie na parterze budynku. W domu towarowym Wars Sawa Junior na jesień planowane jest otwarcie salonów M&S i TK Maxx. Zmiany najemców spodziewać się należy również przy Nowym Świecie, na odcinku Foksal – pl. Trzech Krzyży, gdzie H&M, Salvatore Ferragamo planują otworzyć sklepy. Wymiana najemców trwa także na parterze budynku Centrum Bankowo-Finansowego. W centrum Warszawy powstają koncepty gastronomiczne – na Nowym Świecie nową lodziarnię otworzył Grycan.

W Poznaniu powstaje Pasaż MM przy ul. Św. Marcin. W Szczecinie ruszyła długo oczekiwana budowa centrum handlowego Kaskada w Al. Niepodległości, a w Katowicach I etap realizacji inwestycji przy pl. Szewczyka (Galeria Katowicka). Na jesień bieżącego roku planowane jest otwarcie centrum handlowego Agora w Bytomiu.

Czynsze przy większości głównych ulic handlowych pozostają stabilne, a najwyższe wartości osiągają w Warszawie (80-83 EUR/mkw./miesiąc) i Krakowie (75-77 EUR/mkw./miesiąc).

HIPERMARKETY / SUPERMARKETY

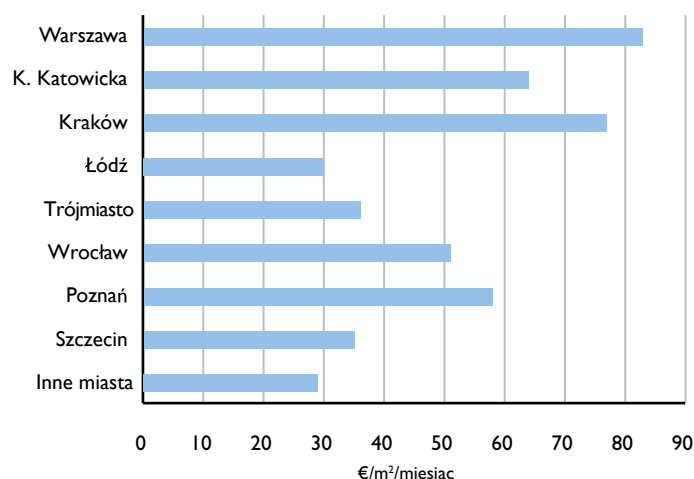
Na koniec II kwartału 2010 r. w Polsce działało ponad 200 hipermarketów oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. Sektor spożywczy rozwija się w Polsce od wczesnych lat dziewięćdziesiątych. Przez 20 lat podlegał zmianom w zależności od istniejących warunków rynkowych – obserwowaliśmy ekspansję hipermarketów, procesy konsolidacji sieci spożywczych, dynamiczny rozwój supermarketów i dyskontów spożywczych, skutki ograniczeń, jakie niosła za sobą ustawa o WOH¹, czy powstawanie konceptów delikatesowych. Obecnie, w warunkach silnej konkurencji, sieci spożywcze inwestują w mniejsze sklepy (supermarkety, sklepy osiedlowe) oraz weryfikują istniejący zasób sklepów pod kątem ich opłacalności.

Wśród hipermarketów dominującą pozycję zajmują cztery sieci: Auchan (25 sklepów), Carrefour (71), Real (53) i Tesco (56). Pozycję lidera w segmencie supermarketów zdobyły sieci Carrefour, Tesco oraz Kaufland, a w segmencie dyskontów Biedronka i Lidl. W pierwszej połowie 2010 r. otwarto m.in.: nowy hipermarket Tesco w Warszawie, delikatesy Piotr i Paweł w IKEA Port Łódź i Galerii Mazovia w Płocku oraz supermarkety Delima w Plaza Suwałki i Galerii Jastrzębie Zdrój.

W budowie pozostają powierzchnie dla operatorów spożywczych w takich centrach handlowych jak Auchan Gliwice, Galeria Ostrovia Ostrów Wielkopolski (Tesco), Jasna Park Tarnów (Tesco), Turawa Park Opole (Carrefour), Galeria Victoria Wałbrzych (Carrefour), Galeria Sanowa Przemyśl (Kaufland) i Agora Bytom (Społem). W projektach większości centrów handlowych będących na zaawansowanym etapie planowania uwzględniono sklepy spożywcze. Największe powierzchnie przewidziane są dla hipermarketów w Felicity Lublin, Auchan Łomianki i Europa Centralna Park Gliwice. Część projektów zakłada obecność supermarketów i delikatesów.

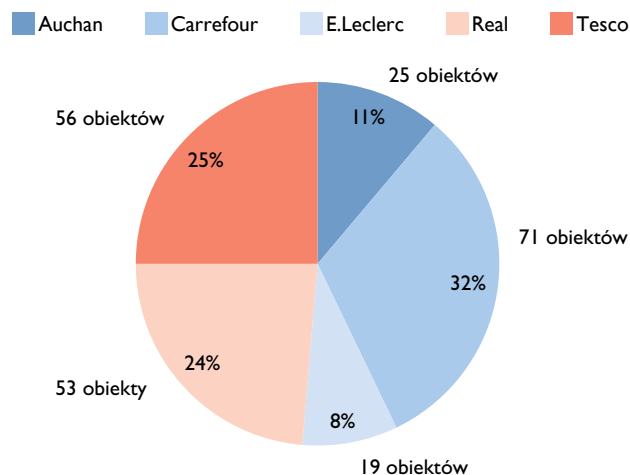
Czynsze dla hipermarketów ustabilizowały się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc, a dla supermarketów 11-14 EUR/mkw./miesiąc.

NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH II KW. 2010



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

HIPERMARKETY W POLSCE II KW. 2010



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.
¹Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe

PARKI HANDLOWE

Sektor wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych rozwija się w Polsce od połowy lat 90. Są to głównie obiekty wolno stojące lub obiekty w ramach podmiejskich centrów handlowych, oferujące artykuły budowlane, meble i wyposażenie wnętrz oraz sprzęt sportowy. Rozwój parków handlowych jest powolny i ściśle związany z postępowaniem przy budowie i modernizacji infrastruktury drogowo-transportowej w Polsce.

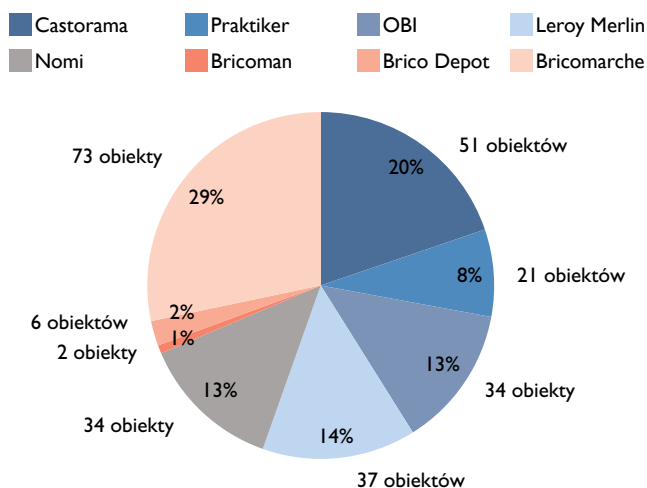
Na koniec II kwartału 2010 r. niespożywcze sklepy wielkopowierzchniowe zajmowały ponad 1,8 mln mkw. powierzchni brutto, z tego 23% w parkach handlowych. Główne parki handlowe w Polsce to: IKEA Targówek (Warszawa), IKEA Janki (Warszawa), IKEA Bielany Wrocławskie, IKEA Matarnia (Gdańsk) oraz Centrum Okęcie (Warszawa). Liderami na rynku wielkopowierzchniowych sklepów niespożywczych pozostają – w sektorze artykułów budowlanych: Castorama, Brico Depot, Leroy Merlin, Bricoman, OBI, Praktiker, Nomi i Bricomarche; w sektorze wyposażenia wnętrz: IKEA, BRW, Komfort, Jysk; a wśród sieci oferujących sprzęt sportowy – Decathlon.

W pierwszej połowie 2010 r. na potrzeby niespożywczych sklepów wielkopowierzchniowych oddano do użytku blisko 60.000 mkw. powierzchni, z czego najwięcej w parku handlowym Jagiellońska Dom i Wnętrze w Warszawie. Aż cztery sklepy otworzył Decathlon – dwa w Aglomeracji Warszawskiej oraz po jednym w Bielsku-Białej i Legnicy.

W budowie pozostaje ponad 50.000 mkw. parków handlowych, a na zaawansowanym etapie planowania ponad 150.000 mkw. GLA, w tym IKEA Bulwary Poznańskie i Europa Centralna Park (Gliwice Sośnica).

Czynsze w parkach handlowych w czerwcu 2010 r. kształtowały się na poziomie 6,5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dużych powierzchni i 7-9 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich.

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANymi II KW. 2010



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE

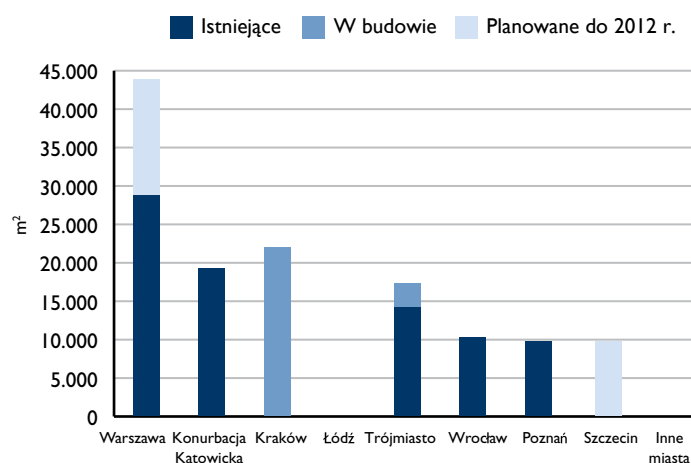
W Polsce istnieje sześć centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni 85.000 mkw.: Factory Ursus (Warszawa), Factory Wrocław, Factory Luboń (Poznań), Fashion House Piaseczno (Warszawa), Fashion House Gdańsk i Fashion House Sosnowiec (Konurbacja Katowicka). W pierwszej połowie 2010 r. nie otwarto żadnego nowego centrum wyprzedażowego. Wzrost ilości tego typu powierzchni oczekiwany jest w 2011 r. w związku z rozpoczynającą się budową Factory Modlniczka k. Krakowa (22.000 mkw. GLA). W najbliższych latach powstaną również obiekty w Warszawie (Factory Annopol) i Szczecinie o łącznej powierzchni blisko 25.000 mkw. Rynek centrów wyprzedażowych jest zdominowany przez dwóch graczy – firmę Neinver budującą obiekty Factory Outlet i The Outlet Company, dewelopera centrów Fashion House.

Tempo dojrzewania rynku handlowego w Polsce (przyrost liczby sieci handlowych i posiadanych przez nie sklepów oraz wzrost ilości towarów przeznaczonych do sprzedaży) wyznacza dynamikę rozwoju rynku centrów wyprzedażowych. Od 2002 r. rynek absorbował rocznie średnio 10.000 mkw. powierzchni w centrach wyprzedażowych. Obecnie rynek bliski jest nasycenia. Średnia stopa pustostanów w centrach wyprzedażowych jest w Polsce wyższa niż w tradycyjnych centrach handlowych i wynosi 4-6%.

W Polsce wciąż istnieje ograniczona grupa firm handlowych gotowa na prowadzenie działalności w centrach wyprzedażowych. Tylko duże sieci, które wprowadzają do sprzedaży znaczne ilości towaru, decydują się korzystać z tego specyficznego kanału dystrybucji. Są to głównie przedsiębiorstwa oferujące odzież (blisko 280 sklepów), odzież i sprzęt sportowy (55 sklepów) oraz obuwie (50 sklepów).

Czynsze za powierzchnie w centrach wyprzedażowych są w Polsce znacznie niższe niż w tradycyjnych centrach handlowych i wynoszą 15-21 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji, wielkości sklepu i branży, jaką reprezentuje najemca. Standardy obowiązujące na rynku przewidują również szeroki wachlarz kontrybucji finansowych i zachęt, co powoduje, że czynsze efektywne są nawet 10-20% niższe od czynszów transakcyjnych.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE II KW. 2010



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

SYTUACJA NA RYNKU

W połowie 2010 r. zasoby nowoczesnych magazynów w Polsce wynosiły blisko 6.177.000 mkw. Najwięcej powierzchni magazynowej jest nadal w rejonie Warszawy, a kolejne rynki pod względem wielkości to: Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań. Młode rynki, jak Kraków, Trójmiasto, Toruń i Szczecin, pozostają wciąż na wczesnym etapie rozwoju.

W roku 2009 deweloperzy przestali budować hale magazynowe na zasadach spekulacyjnych, co więcej, zrezygnowali także z powiększania swoich banków ziemi. Sytuacji nie zmieniły nawet spadające ceny gruntów przemysłowych. Ograniczenie nowych inwestycji wynikało z bardzo poważnego spadku aktywności najemców oraz z trudności z pozyskaniem kredytów. W związku z tym w pierwszej połowie 2010 r. do użytku oddano zaledwie ok. 80.000 mkw. powierzchni magazynowej, co stanowi 10% podaży z tego samego okresu 2009 r.

Obecnie trwa budowa ok. 265.000 mkw. magazynów, z czego większość dużych obiektów to inwestycje typu *built-to-suit*. Podobnie jak w 2009 r. inwestorzy, aby otrzymać finansowanie nowej inwestycji, muszą zabezpieczyć znaczącą część powierzchni umowami najmu (*pre-lease*) jeszcze na etapie planowania.

W pierwszej połowie 2010 r. popyt wyniósł 695.800 mkw., czyli ok. 90% ubiegłorocznego popytu (wliczając renegecje i przedłużanie istniejących kontraktów). Nowe umowy dotyczyły 384.000 mkw. magazynów, co stanowi 55% całej wynajętej powierzchni. W dalszym ciągu bardzo duży udział (34%) miały kontynuacje umów. Zainteresowanie najemców skupiało się przede wszystkim na obiektach z rejonu Górnego Śląska (37%) oraz Warszawy (35%), a także Poznania (13%). Tak jak w latach ubiegłych, największe zapotrzebowanie na powierzchnię zgłaszali operatorzy logistyczni (38%), sieci sklepów (ok. 21%) i firmy z branży spożywczej (7%).

Niedostateczny wzrost popytu spowodował zwiększenie ilości pustostanów prawie w całym kraju. Na koniec czerwca 2010 r. w Polsce był ponad 1 mln mkw. wolnej powierzchni magazynowej, z czego przeważająca większość w Warszawie i na Górnym Śląsku.

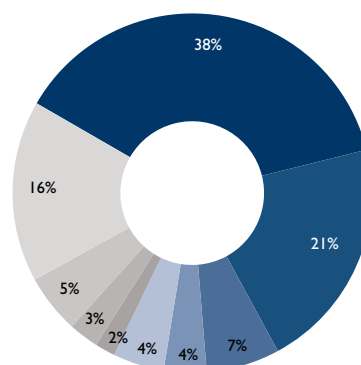
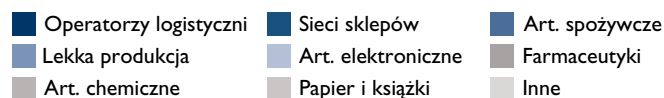
W rejonach oferujących najwięcej wolnej powierzchni czynsze wywoławcze lekko spadły, a właściciele obiektów magazynowych, chcąc pozyskać klientów, proponowali korzystne pakiety zachęt pozaczynszowych. Obniżyło to efektywne koszty wynajmu i skłoniło wielu najemców do renegecji umów. Z kolei w rejonach, gdzie dostępność atrakcyjnej powierzchni jest niska, czynsze nominalne pozostawały na stabilnym poziomie.

Prognozuje się spadek ilości pustostanów oraz stabilizację czynszów w drugiej połowie 2010 r., ze względu na brak powierzchni spekulacyjnej w budowie.

PANATTONI PARK, MYSŁOWICE



POPYT WEDŁUG SEKTORÓW W POLSCE



Zródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2010 r.

PROGNOZY DLA NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH

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

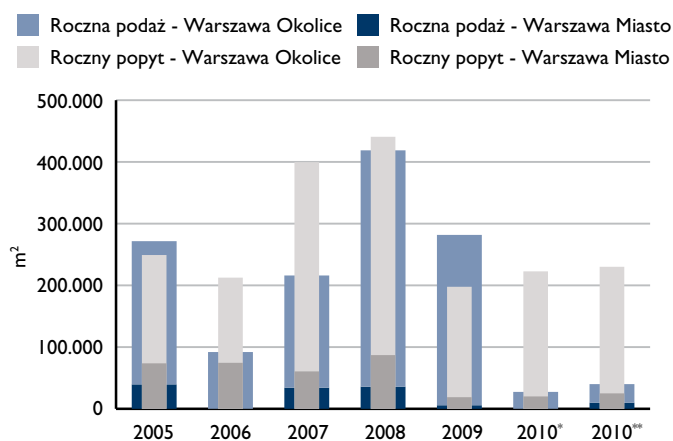
REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.515.000 m ²	
Zasoby w budowie	78.000 m ²	
Wskaźnik pustostanów	19,8%	
Wolumen transakcji	243.000 m ²	
Główni wynajmujący	Panattoni, ProLogis, SEGRO, MLP Group, Europolis, Point Park Properties, Apollo-Rida	
	<i>Strefa Warszawa Miasto</i>	<i>Strefa Warszawa Okolice</i>
Czynsze nominalne	€ 4,5 - 6,0 m ² /miesiąc	€ 2,9 - 4,1 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 4,0 - 5,5 m ² /miesiąc	€ 2,4 - 3,5 m ² /miesiąc
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Teresin	Viva Manufacturing	24.400 m ²
Good Point II	CEDC Carey	16.500 m ²
ProLogis Park Teresin	CTL Operations	8.500 m ²

W I poł. 2010 r. do użytku oddano jedynie 27.500 mkw. nowej powierzchni, czyli ok. 12% podaży z I poł. 2009 r. Region warszawski to od lat największy rynek magazynowy w Polsce (ponad 2,5 mln mkw.). Obejmuje on: Warszawę Miasto (w granicach administracyjnych stolicy, głównie rejon Okęcia, Służewca, Targówka i Żerania) oraz Warszawę Okolice (obszar w promieniu 12-50 km od centrum, przede wszystkim gminy położone na zachód i południe od stolicy – Piaseczno, Nadarzyn, Janki, Pruszków, Sochaczew, Teresin, Błonie, Ożarów Mazowiecki i Mszczonów).

W I poł. 2010 r. w Warszawie wynajęto blisko 243.000 mkw. powierzchni (ok. 35% krajowego wolumenu transakcji), co jest wynikiem satysfakcjonującym w porównaniu z 216.000 mkw. wynajętymi w całym 2009 r. Wolumen najmu strefy Warszawa Miasto stanowił ok. 8% (główni najemcy: sektor spożywczy i farmaceutyczny). Na strefę Warszawa Okolice przypadło 92% popytu (główni najemcy: operatorzy logistyczni z ok. 40% wynajętej powierzchni). Mimo rosnącego popytu pustostany wzrosły w ciągu ostatniego półrocza z 17,1% do 19,8%. Różnicują się stawki czynszów w miejskiej i podmiejskiej strefie rynku.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.
** 2 poł. 2010 r., Prognoza

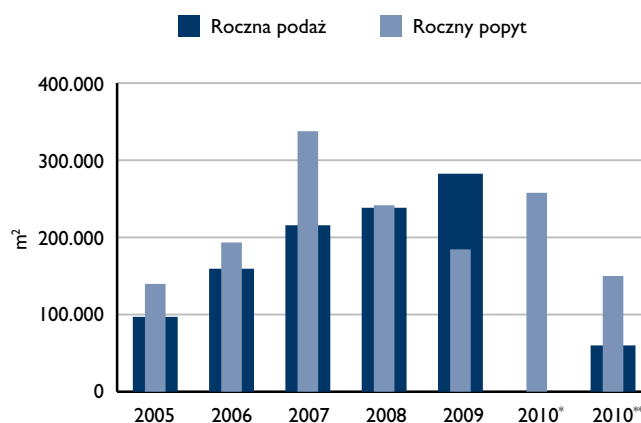
REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNOŚLĄSKIM		
Istniejące zasoby	1.074.900 m ²	
Zasoby w budowie	94.400 m ²	
Wskaźnik pustostanów	19,9%	
Wolumen transakcji	257.800 m ²	
Główni wynajmujący	ProLogis, Panattoni, SEGRO, MLP Group	
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,5 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,7 - 3,0 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
BTS Gliwice/Panattoni	Tesco	56.700 m ²
ProLogis Park Będzin II	Carrefour	45.500 m ²
ProLogis Park Chorzów	Raben	28.800 m ²

Od 2007 r. zasoby Górnego Śląska powiększyły się ponad dwukrotnie i osiągnęły poziom blisko 1,1 mln mkw. pod koniec pierwszej połowy 2010 r., jednak w ciągu ostatnich sześciu miesięcy nie oddano tu do użytku żadnej nowej inwestycji. Sytuacja powinna się powoli poprawiać, ponieważ w budowie znajduje się ok. 90.000 mkw. magazynów. Ponadto realizacja wielu planowanych obiektów jest wciąż wstrzymana.

W minionym półroczu Górny Śląsk został liderem rynku najmu, wyprzedzając nieznacznie region warszawski. W pierwszej połowie 2010 r. wynajęto ok. 257.800 mkw. magazynów (ok. 37% wolumenu krajowego). To właśnie w rejonie Górnego Śląska zawarto największe transakcje: sieć Tesco wynajęła obiekt typu *built-to-suit* w Gliwicach (56.700 mkw.), a sieć Carrefour odnowiła umowę na 45.500 mkw. w ProLogis Park Będzin II. Popyt generowany był głównie przez sieci sklepów (46%) i operatorów logistycznych (31%). W związku z bardzo wysoką podażą w poprzednich latach, stopy pustostanów utrzymały się na poziomie ok. 19,9%, a czynsze lekko spadły.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.
** 2 poł. 2010 r., Prognoza

REGION POLSKI CENTRALNEJ

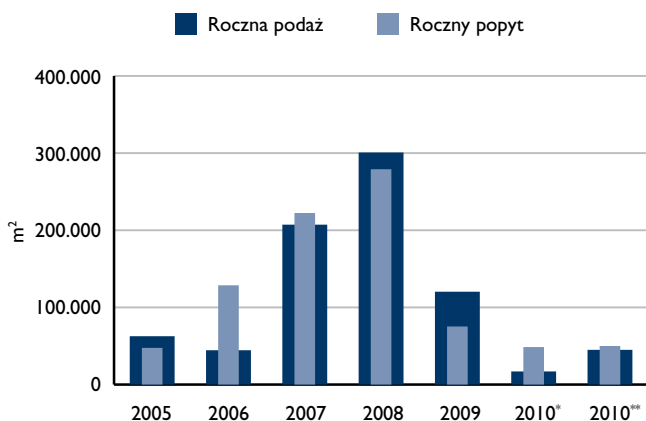
SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ		
Istniejące zasoby	933.700 m ²	
Zasoby w budowie	9.000 m ²	
Wskaźnik pustostanów	14,7%	
Wolumen transakcji	48.600 m ²	
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, ProLogis, Emerson, Europolis	
Czynsze nominalne	€ 2,9 - 5,0 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,4 - 4,8 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Piotrków II	Stock Polska	17.500 m ²
Tulipan Park Stryków	Azmut	6.700 m ²
Panattoni Park Łódź East	RR Donnelley	6.000 m ²

Polska Centralna to trzeci co do wielkości rynek nieruchomości magazynowych. Do regionu tego zaliczamy cztery ośrodki: Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski i Rawę Mazowiecką. Zasoby powierzchni magazynowej w tym regionie osiągnęły w połowie 2010 r. wielkość blisko 934.000 mkw., chociaż nowej powierzchni przybyło zaledwie 17.000 mkw. (czyli ok. 14% powierzchni oddanej do użytku w pierwszej połowie 2009 r.).

Po bardzo trudnym roku 2009 popyt w regionie Polski Centralnej zauważalnie rośnie, w pierwszej połowie 2010 r. podpisano już umowy na ponad 48.000 mkw. Najwięcej powierzchni (42%) wynajęły firmy z branży artykułów spożywczych. Największą transakcją było objęcie przez Stock Polska 17.500 mkw. w kompleksie ProLogis Park Piotrków II.

Mimo rosnącego popytu wciąż ok. 137.000 mkw. powierzchni magazynowej nie znalazło najemcy, ale dzięki bardzo niskiej podaży nowej powierzchni współczynnik pustostanów spadł do ok. 14,7%. Czynsze różnicują się w zależności od lokalizacji i dostępności powierzchni.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.
** 2 poł. 2010 r., Prognoza

REGION POZNAŃSKI

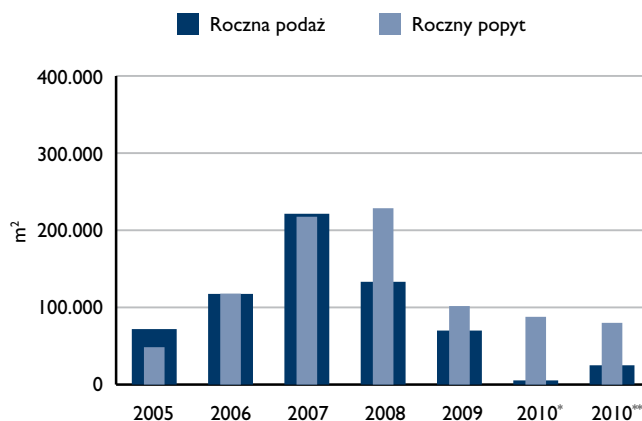
SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC POZNANIA		
Istniejące zasoby	866.500 m ²	
Zasoby w budowie	36.000 m ²	
Wskaźnik pustostanów	6,4%	
Wolumen transakcji	87.800 m ²	
Główni wynajmujący	Panattoni, Point Park Properties, ProLogis, SEGRO, CLIP	
Czynsze nominalne	€ 2,9 - 3,4 m ² /miesiąc	
Czynsze efektywne	€ 2,2 - 3,0 m ² /miesiąc	
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
Point Park Poznań	ND Logistics	20.000 m ²
ProLogis Park Poznań II	IBP Conex	13.400 m ²
Panattoni Park Poznań I	Logista	8.400 m ²

W rejonie stolicy Wielkopolski podaż nowej powierzchni magazynowej w pierwszej połowie 2010 r. wyniosła zaledwie 5.400 mkw. Tym samym zasoby w regionie poznańskim wzrosły do 866.500 mkw. i sytuacja w najbliższym okresie znacząco się nie zmieni, ponieważ w budowie znajduje się jedynie ok. 36.000 mkw.

Niska podaż nowej powierzchni była odpowiedzią na gwałtowny spadek popytu w 2009 r. Tymczasem w pierwszej połowie 2010 r. sytuacja się poprawiła – wynajęto blisko 88.000 mkw. magazynów, czyli prawie 90% tego, co w tym samym okresie ubiegłego roku. Operatorzy logistyczni, z blisko 70% udziałem, zdominowali rynek najmu.

W regionie poznańskim podaż i popyt utrzymują się we względnej równowadze, dzięki czemu wskaźnik pustostanów lekko spadł, do poziomu 6,4%, i był najniższy w Polsce. W związku z tym deweloperzy nie są już tak chętni do obniżania czynszów. Stawki ustabilizowały się, w drugiej połowie roku można się spodziewać nawet lekkich wzrostów.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.
** 2 poł. 2010 r., Prognoza

REGION WROCŁAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA	
Istniejące zasoby	549.600 m ²
Zasoby w budowie	9.700 m ²
Wskaźnik pustostanów	16,2%
Wolumen transakcji	47.900 m ²
Główni wynajmujący	Panattoni, Parkridge, ProLogis, Skalski
Czynsze nominalne	€ 3,0 - 3,9 m ² /miesiąc
Czynsze efektywne	€ 2,4 - 2,8 m ² /miesiąc

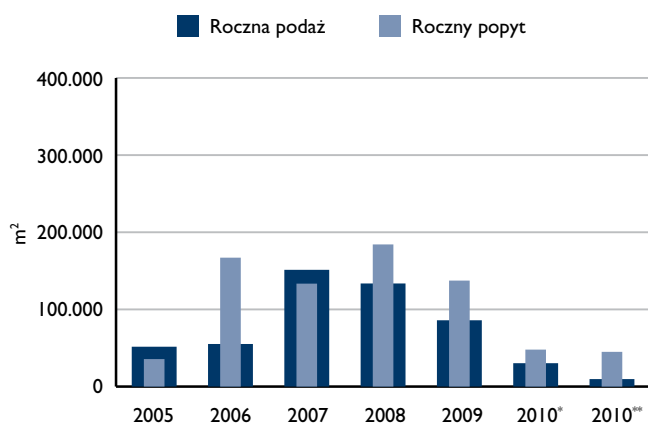
PRZYKŁADOWE TRANSAKcje		
Nazwa obiektu	Firma	Powierzchnia
ProLogis Park Wrocław IV	NYK Logistics	12.800 m ²
ProLogis Park Wrocław	Kuehne & Nagel	11.900 m ²
ProLogis Park Wrocław III	DTA	2.800 m ²

Zasoby magazynowe regionu wrocławskiego wzrosły w bieżącym roku o blisko 30.300 mkw. i wynoszą prawie 550.000 mkw. Parki magazynowe koncentrują się przede wszystkim wzdłuż autostrady A4, w miejscowościach Bielany oraz Kąty Wrocławskie, a także w samym Wrocławiu oraz wzdłuż planowanej autostradowej obwodnicy miasta. W budowie znajduje się jedynie ok. 9.700 mkw., ale zapowiadane są kolejne inwestycje.

Po trudnym roku 2009 dynamika popytu w regionie Wrocławia nie jest tak wysoka jak w innych częściach kraju. W pierwszej połowie 2010 r. wynajęto tu zaledwie 47.900 mkw. powierzchni, z czego 58% stanowiły odnowienia dotychczasowych umów. Nowe transakcje objęły jedynie ok. 18.000 mkw. magazynów. Najwięcej powierzchni wynajęli operatorzy logistyczni – 73%.

W połowie roku w regionie wrocławskim było blisko 90.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej. Mimo ograniczonej podaży niski popyt sprawił, że współczynnik pustostanów nadal wynosi 16,2%. Czynsze nominalne i efektywne pozostały na stabilnym poziomie.

PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r. ** 2 poł. 2010 r., Prognoza

REGION TRÓJMIEJSKI

Zasoby regionu wzrosły do 113.600 mkw., po tym jak w maju zostało oddane do użytku Centrum Logistyczne Gdańsk Kowale (7R Logistic Limpol). Deweloperzy posiadają grunty przygotowane pod budowę nowych hal, jednak obecnie realizowana jest tu tylko jedna inwestycja magazynowa (pierwsza faza Panattoni Park Gdańsk, 7.500 mkw.) Z uwagi na bliskość Morza Bałtyckiego i rozwój infrastruktury drogowej, region ten ma bardzo duży potencjał i może stać się ważnym miejscem dla polskiej, a nawet europejskiej logistyki.

W pierwszej połowie 2010 r. w regionie podpisano jedynie kilka umów najmu, łącznie na 10.000 mkw., w tym dwie typu *pre-let*. Klienci deklarują duże zainteresowanie magazynami w Trójmieście, ale na koniec czerwca 2010 r. do wynajęcia było jedynie niecałe 6.700 mkw. powierzchni, co przekładało się na jeden z najniższych wskaźników pustostanów w Polsce (6,6%). W związku z tym czynsze pozostały na poziomie ok. 4 EUR/mkw./miesiąc.

REGION KRAKOWSKI

Region Krakowa dysponuje ok. 35.000 mkw. powierzchni. Sytuacja na tym rynku nie zmieniła się od pierwszego kwartału 2009 r. Po tym jak w 2009 r. wynajęto tu ostatnie 5.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej, nie oddano do użytku żadnego obiektu, nie ma też inwestycji na etapie budowy. Ze względu na lokalizację największe zainteresowanie magazynami położonymi w tym rejonie wykazują operatorzy logistyczni oraz sieci spożywcze.

POZOSTAŁE REGIONY

Od 2008 r. rozpoczął się rozwój rynków Szczecina i Torunia, został on jednak wyhamowany przez kryzys na rynku nieruchomości. Na koniec pierwszej połowy 2010 r. zasoby w tych regionach wynosiły odpowiednio 42.000 mkw. i 46.000 mkw. Jedyną prowadzoną inwestycją jest budowa w rejonie Torunia obiektu typu *built-to-suit* przez firmę Panattoni.

W pierwszej połowie 2010 r. na rynku toruńskim nie podpisano żadnej umowy najmu, ponieważ nie ma tam dostępnej powierzchni magazynowej. Z kolei w jedynym szczecińskim kompleksie magazynowym, ProLogis Park Szczecin (41.600 mkw.), w pierwszej połowie 2010 r. zawarto kolejną umowę, dzięki czemu ilość pustostanów spadła do 33.500 mkw.

Więcej informacji o rynku powierzchni magazynowych w Polsce na stronie:

www.industrial.pl

PRZEGLĄD RYNKU

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU

W pierwszej połowie 2010 r. rynek mieszkaniowy w Polsce osiągnął stan względnej stabilizacji. Większa dostępność kredytów hipotecznych, dostosowywanie projektów do możliwości finansowych nabywców oraz spadek cen przyczyniły się do znacznego wzrostu popytu. Liczba lokali wystawionych na sprzedaż systematycznie maleje, jednak na wiele mieszkań deweloperzy nadal nie mogą znaleźć nabywców (głównie duże luksusowe apartamenty wykończone pod klucz).

Druga połowa roku nie powinna przynieść istotnych zmian, jednak nie można jeszcze mówić o trwałej stabilizacji na rynku mieszkaniowym. Wdrożenie „Rekomendacji T”, zaostrzającej zasady przyznawania przez banki kredytów, oraz niekorzystne dla konsumentów zmiany w rządowym programie „Rodzina na swoim” mogą się negatywnie odbić na poziomie sprzedaży.

TRENDY PODAŻOWE

W pierwszym półroczu 2010 r. nastąpiło załamanie rosnącego trendu podażowego obserwowanego w latach poprzednich. Do użytku oddano ok. 64.000 mieszkań, czyli o 16% mniej niż w tym samym okresie 2009 r. Największy spadek – o ok. 39,4%, dotyczył mieszkań wprowadzonych na rynek przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe (oddano 28.100 lokali, co stanowi 55,2% wszystkich mieszkań wprowadzonych na rynek w pierwszej połowie 2010 r.). Zmniejszenie podaży jest spowodowane m.in. tym, że większość inwestycji ukończonych w pierwszym półroczu 2010 r. rozpoczynano w okresie stagnacji rynkowej, kiedy możliwości pozyskania finansowania dla nowych projektów mieszkaniowych były zdecydowanie mniejsze. Deweloperzy ograniczali inwestycje, realizując tylko takie projekty, które miały szansę na sprzedaż.

Rosnąca liczba lokali, których budowę rozpoczęto w pierwszym półroczu 2010 r. (wzrost o ok. 19,5% w porównaniu z tym samym okresem 2009 r.), jest znakiem ożywienia na rynku mieszkaniowym w Polsce. Największy wzrost dotyczy inwestycji deweloperskich – o ok. 67,2%. To skutek dobrej sytuacji gospodarczej, poprawy kondycji finansowej deweloperów oraz ułatwionego dostępu do kredytów mieszkaniowych dla klientów.

Łączna liczba wydanych pozwoleń na budowę wyniosła w pierwszym półroczu 2010 r. ok. 82.100, tj. o 9% mniej niż przed rokiem. Jednak deweloperzy zabezpieczyli wiele terenów inwestycyjnych, na których mogą w razie potrzeby rozpocząć realizację nowych projektów.

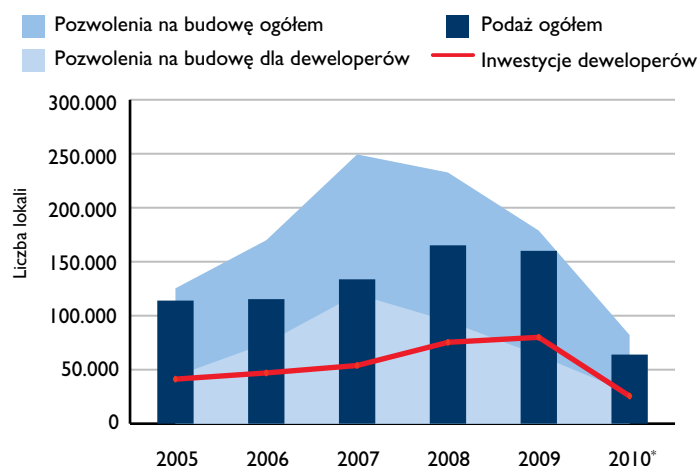
TRENDY POPYTOWE

W pierwszej połowie 2010 r. wzrósł popyt na mieszkania. Sprzedaż na głównych rynkach (m.in. Warszawa i Kraków) zwiększyła się nawet o kilkadziesiąt procent w stosunku do tego samego okresu 2009 r., jednak jej poziom nadal jest kilkukrotnie niższy w porównaniu do pierwszej połowy 2008 r. Do końca roku dynamika sprzedaży powinna pozostać na dotychczasowym poziomie lub nieznacznie wzrosnąć.



OSADA NAD JEZIOREM, MIKOŁAJKI

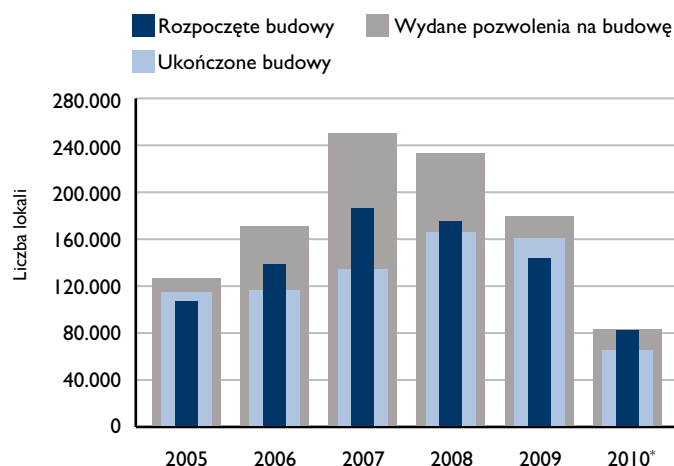
GŁÓWNE CECHY RYNKU



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.

TRENDY PODAŻY MIESZKAŃ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, GUS, lipiec 2010 r.

* I poł. 2010 r.

Na wzrost popytu wpłynęły: większa dostępność kredytów hipotecznych, popularność rządowego programu pobudzania rynku nieruchomości mieszkaniowych „Rodzina na swoim”, dostosowanie projektów mieszkaniowych do aktualnych możliwości finansowych nabywców oraz spadek cen.

Popyt na rynku mieszkaniowym w Polsce jest warunkowany głównie dostępnością kredytów hipotecznych, które są coraz tańsze, a przez to łatwiejsze do uzyskania dla większej grupy klientów. Poprawa na rynku kredytowym wynika z zaostrzenia konkurencji między bankami. Sytuacja może się jednak zmienić na przełomie 2010 i 2011 r., kiedy zaczną obowiązywać wszystkie zapisy, przygotowanej przez KNF, „Rekomendacji T”. Dokument zakłada m.in. obowiązek posiadania wkładu własnego w wysokości sięgającej nawet 20% wartości lokalu, a także zakaz udzielania kredytów osobom, których comiesięczne raty przekraczają połowę uzyskiwanych przez nich dochodów.

Co piąty kredyt hipoteczny jest obecnie realizowany w ramach rządowego programu „Rodzina na swoim”, którego celem jest wsparcie rodzin przez Skarb Państwa w spłacie części należnych odsetek. Skorzystanie z programu na dotychczasowych warunkach będzie możliwe jedynie do końca roku. Od stycznia 2011 r. planuje się wprowadzenie zmian, które prawdopodobnie ograniczą zakup mieszkań w ramach programu, m.in. wykluczenie z programu lokali pochodzących z rynku wtórnego i ograniczenie maksymalnego wieku kredytobiorców do 35 lat.

Deweloperzy skupili się na budowie najbardziej poszukiwanych przez klientów mieszkań (powierzchnia od 40 mkw. do 60 mkw., najczęściej dwupokojowe), dzięki czemu jeszcze w trakcie realizacji inwestycji nabywców znajdowało blisko połowa lokali.

TRENDY CENOWE

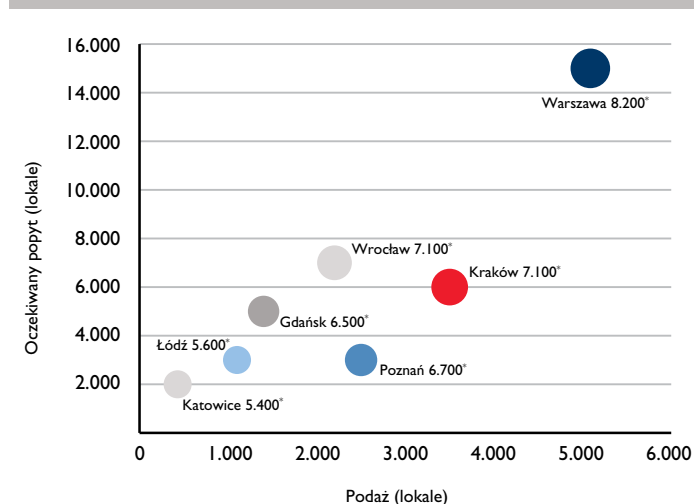
Ceny mieszkań w Polsce spadają od końca 2008 r. Tendencja ta utrzymała się także w pierwszej połowie 2010 r., jednak tempo spadku było już znacznie wolniejsze. Złożyło się na to kilka czynników. Deweloperzy skupili się na realizacji inwestycji mieszkaniowych z tańszego segmentu i starali się pozyskać klientów dzięki upustom cenowym, a nie zachętom w postaci bezpłatnych miejsc parkingowych czy darmowych wakacji, jak to się działo w latach ubiegłych.

Średnia cena mieszkań na każdym z rynków regionalnych zmieniała się w innym tempie, co wynika z odmiennych warunków rozwoju sektora mieszkaniowego w poszczególnych częściach kraju. Mimo tych różnic w całej Polsce zauważalna była stabilizacja cen mieszkań.

W drugim półroczu 2010 r. nie należy oczekiwać znaczących zmian cen na rynku mieszkaniowym w Polsce. Prawdopodobnie deweloperzy nie będą obniżać cen mieszkań w realizowanych już inwestycjach. Spadek średniej ceny może wynikać jedynie z wprowadzenia na rynek większej liczby tańszych mieszkań, na które istnieje obecnie największe zapotrzebowanie.

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 Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

* Średnia cena (PLN/m²)

OSIEDLE ELDORADO W KRAKOWIE



INFORMACJE O RYNKU

Po bardzo trudnym dla branży turystycznej roku ubiegłym, w pierwszej połowie 2010 r. pojawiły się oznaki nieznacznego ożywienia zarówno w Polsce, jak i w całej Europie. Europejscy przewoźnicy odnotowali wzrost liczby pasażerów, a hotelarze – gości. Według danych Urzędu Lotnictwa Cywilnego, polskie lotniska w trzech pierwszych miesiącach 2010 r. obsłużyły ok. 180.000 pasażerów więcej niż w tym samym okresie roku ubiegłego, a szacunki Instytutu Turystyki mówią o 4% wzroście liczby turystów. Wzmożony ruch turystyczny przełożył się na wyniki hoteli. Wg danych GUS-u w pierwszym kwartale 2010 r. liczba cudzoziemców korzystających z noclegów w hotelach wzrosła o 6,5%, zaś Polaków o 8,2%. Większemu obłożeniu towarzyszył spadek średnich cen. Z raportu HVS i STR Global dotyczącego Warszawy, gdzie ruch turystów biznesowych jest największy, wynika, że obłożenie hoteli w pierwszym kwartale 2010 r. wyniosło 59%, czyli o 9% więcej w stosunku do roku ubiegłego. Z kolei średnia cena spadła o 9% i wyniosła 282 PLN. Tym samym RevPAR (*Revenue Per Available Room* – przychód na jeden dostępny pokój) utrzymał się na bardzo zbliżonym poziomie. Trzeba zaznaczyć, że są to wyniki głównie markowych hoteli w stolicy, średnie wskaźniki dla miasta są zapewne niższe. Istotna jest jednak zauważalna tendencja wzrostowa, choć o wyraźnym ożywieniu nie możemy jeszcze mówić.

Na rynku polskim rośnie liczba banków, które chętnie rozpatrują wnioski o kredytowanie projektów hotelowych, jednak nawet najbardziej przychylnie z nich mają bardzo wysokie wymagania względem potencjalnych kredytobiorców: 30-50% wkład własny, rzetelny biznesplan, umowa z operatorem.

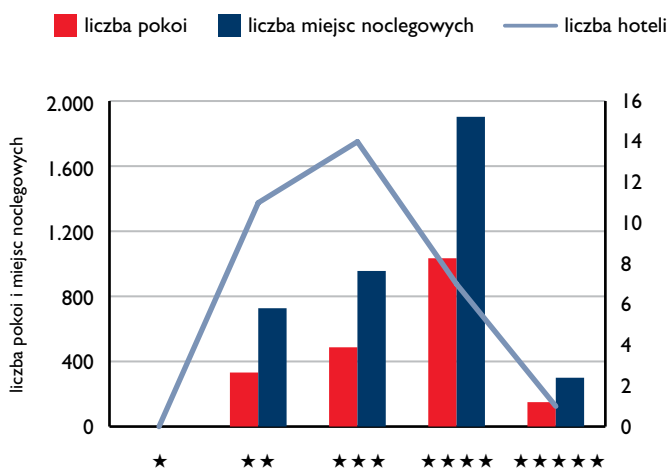
Trudności z finansowaniem inwestycji zmuszają do poszukiwania innych form pozyskiwania kapitału. Między innymi z tego powodu coraz bardziej popularna staje się koncepcja condohoteli, czyli sprzedaż pokoi hotelowych indywidualnym nabywcom. Osoba kupująca apartament w systemie condo staje się właścicielem nieruchomości w atrakcyjnej lokalizacji, a jednocześnie inwestorem, który czerpie zyski z wynajmu pokoju w czasie, gdy sam z niego nie korzysta. Co istotne, właściciel nie musi zajmować się pozyskiwaniem najemców ani ich obsługą. Należy jednak pamiętać, że korzyści

WILLA PORT RESORT – CONDOHOTEL W OSTRÓDZIE



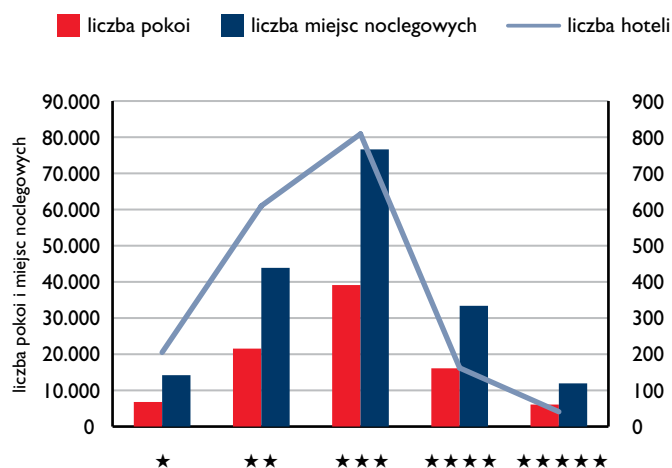
finansowe, jakie czerpie z posiadania apartamentu, uzależnione są od wielu czynników. Wśród nich niebagatelną rolę odgrywa odpowiednie przygotowanie dewelopera do poprowadzenia inwestycji tego typu. Projekty hotelowe, w których dopiero na zaawansowanym etapie budowy zmienia się koncepcję struktury własności (a system condo jest ratunkiem w sytuacji braku finansowania ze strony banku), zazwyczaj przynoszą niższe dochody, a nabywcy dłużej czekają na zwrot inwestycji.

PRZYROST POLSKIEJ BAZY HOTELOWEJ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

STAN POLSKIEJ BAZY HOTELOWEJ



Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

B&B HOTEL, TORUŃ



PODAŻ

W pierwszym półroczu 2010 r. polska baza hotelowa powiększyła się o 33 skategoryzowane obiekty, które oferują ponad 3.880 miejsc noclegowych w niemal 2.000 pokoi. Kilkanaście hoteli zmieniło kategorię (m.in. Hotel Gródek w Krakowie oraz Hotel Aquarius w Ustroniu Morskim z 4 na 5 gwiazdek), a kilka utraciło prawo do posługiwania się nazwą „hotel”. Nowo powstałe hotele to przede wszystkim obiekty trzy- i dwugwiazdkowe, natomiast najwięcej nowych pokoi i miejsc noclegowych przybyło w obiektach czterogwiazdkowych. W stosunku do roku 2009 liczba wszystkich pokoi i miejsc noclegowych powiększyła się o ok. 2%. Regionem, w którym zostało skategoryzowanych najwięcej hoteli, była Opolszczyzna (5 obiektów). Z kolei w województwach dolnośląskim, kujawsko-pomorskim i lubelskim nie powstał żaden nowy hotel.

PRZYROST BAZY HOTELOWEJ W I POŁOWIE 2010 R.

Województwo	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
dolnośląskie	0	0	0
kujawsko-pomorskie	0	0	0
lubelskie	0	0	0
lubuskie	3	78	135
łódzkie	2	103	170
małopolskie	2	31	76
mazowieckie	1	117	251
opolskie	5	117	245
podkarpackie	3	76	150
podlaskie	1	86	190
pomorskie	4	213	474
śląskie	4	394	794
świętokrzyskie	2	40	90
warmińsko-mazurskie	1	23	100
wielkopolskie	4	630	1.081
zachodniopomorskie	1	65	130

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

Do końca 2010 r. prawdopodobnie powstanie ok. 70 skategoryzowanych hoteli, czyli o ok. 30% mniej niż w roku ubiegłym. Zahamowanie rozwoju bazy hotelowej w Polsce związane jest z ograniczeniem kredytowania inwestycji hotelowych. Podaż nowych obiektów byłaby jeszcze niższa, gdyby nie organizacja Euro 2012, która zachęciła wielu inwestorów do alokacji kapitału w usługi hotelarskie.

TRENDY NA RYNKU HOTELOWYM

- Z usług hotelarskich korzystają przede wszystkim klienci instytucjonalni.
- Rośnie udział klientów krajowych w strukturze popytu na usługi hotelarskie.
- Rośnie zainteresowanie deweloperów i operatorów budową hoteli ekonomicznych.
- Inwestorzy coraz efektywniej wykorzystują fundusze unijne przy realizacji projektów hotelowych, a także rozbudowie i modernizacji istniejącej bazy hotelowej.
- Rośnie popyt na usługi *spa & wellness* (rozbudowa zaplecza w hotelach).
- Utrzymuje się zainteresowanie budową hoteli przy lotniskach i dworcach kolejowych.
- Wielu inwestorów wstrzymuje się z realizacją inwestycji, ponieważ po kryzysie na światowych rynkach finansowych banki stawiają zbyt wysokie wymagania przy udzielaniu kredytów.

STAN BAZY HOTELOWEJ W CZERWCU 2010 R.

Województwo	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych	Liczba miejsc noclegowych na 10 tys. mieszkańców
dolnośląskie	208	9.840	19.730	68,6
kujawsko-pomorskie	97	3.630	6.810	32,9
lubelskie	37	1.490	2.760	12,8
lubuskie	68	2.610	5.010	49,6
łódzkie	76	4.110	7.550	29,7
małopolskie	265	12.620	26.050	79,0
mazowieckie	175	14.890	29.220	56,0
opolskie	32	870	1.680	16,3
podkarpackie	96	2.810	5.690	27,1
podlaskie	20	1.210	2.440	20,5
pomorskie	135	7.000	14.370	64,4
śląskie	157	8.320	16.560	35,7
świętokrzyskie	67	2.630	5.320	41,8
warmińsko-mazurskie	89	4.930	10.220	71,6
wielkopolskie	210	7.940	15.350	45,1
zachodniopomorskie	94	5.760	11.480	67,8

Źródło: Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield, lipiec 2010 r.

DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD

Dział Wycen i Doradztwa Cushman & Wakefield przygotowuje i dostarcza klientom rzetelne informacje dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce z uwzględnieniem sektora biurowego, handlowego, mieszkaniowego, hotelowego oraz przemysłowo-magazynowego. Nasze doradztwo obejmuje analizę i ocenę obecnych jak i przewidywanych warunków rynkowych. Stosując wypracowane przez nas analityczne metody obliczania ryzyka i korzyści, wspieramy naszych klientów w określaniu wyzwań i szans wynikających ze zmieniającej się sytuacji rynkowej.

Nasze usługi w zakresie wycen dotyczą określenia wartości nieruchomości:

- dla portfeli nieruchomości, w tym hoteli
- na potrzeby umowy kupna-sprzedaży
- na potrzeby wniesienia aportu
- na potrzeby zabezpieczenia kredytu na nieruchomości
- dla celów księgowych lub sprawozdań finansowych
- dla celów ubezpieczeniowych
- na potrzeby obniżenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (wywłaszczenie)
- na potrzeby określenia wartości poniesionych nakładów
- dla celów obniżenia opłaty adiacenckiej
- w celu obniżenia renty planistycznej
- na wewnętrzne potrzeby klienta

Wykonujemy wyceny według standardów polskich – PFSRM i międzynarodowych – TEGoVA oraz RICS (*Red Book*), który spełnia standardy IVS.

PORTALE CUSHMAN & WAKEFIELD

www.cwinvestment.pl

przedstawia ponad tysiąc największych i najbardziej prestiżowych obiektów komercyjnych z polskiego rynku biurowego, handlowego, magazynowego oraz hotelowego, w tym nieruchomości przeznaczone na sprzedaż. Użytkownicy serwisu mogą także skorzystać z profesjonalnego kalkulatora inwestycyjnego.

www.cwoffice.pl

poświęcony jest powierzchniom biurowym w Polsce. Portal oferuje szczegółowe informacje dotyczące kilkuset obiektów biurowych w największych miastach Polski: w Warszawie, Krakowie, Katowicach, Poznaniu, Łodzi, Wrocławiu, Trójmieście i Szczecinie.

www.industrial.pl

poświęcony jest rynkowi nieruchomości magazynowych. W serwisie można znaleźć informacje na temat wszystkich parków logistycznych w Polsce.

www.cwprojectmanagement.pl

zawiera szczegółowe informacje o ofercie działu zarządzania projektami. Umożliwia klientom zestawienie usług i ich wstępną wycenę.

www.cwassetmanagement.pl

przedstawia pełną ofertę usług działu Asset Management. Zarejestrowani użytkownicy serwisu mają m.in. dostęp do szczegółowych danych dotyczących portfela zarządzanych przez dział nieruchomości.



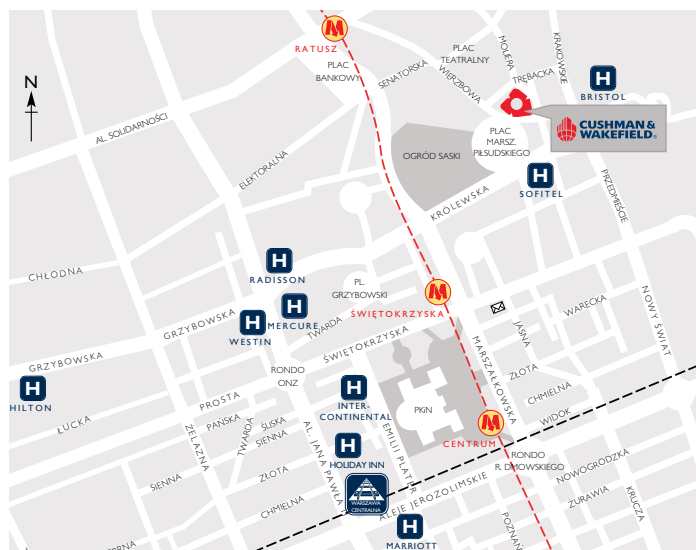
BIURO W WARSZAWIE I DANE KONTAKTOWE

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 13.000 pracowników w 230 biurach w 60 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
 richard.petersen@eur.cushwake.com



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



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



Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych
Piotr Kaszyński
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Magazynowych na Europie Środkowo-Wschodniej
Ferdinand Hlobil
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 ferdinand.hlobil@eur.cushwake.com



Associate, Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych
Wojciech Pisz
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 wojciech.pisz@eur.cushwake.com



Associate, Dyrektor Działu Zarządzania Projektami
Tomasz Daniecki
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



Dyrektor Działu Asset Management
Michał Skaliński
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 michal.skalski@eur.cushwake.com



Associate Director, Dyrektor Działu Marketingu
Iwona Skalska
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 iwona.skalska@eur.cushwake.com



Associate Director, Dyrektor Działu Personalnego
Dorota Skowrońska
 WARSZAWA
 Tel.: +48 22 820 20 20
 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