

# MARKETBEAT

## RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield



WIOSNA 2013





Szanowni Państwo,

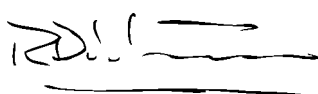
Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 14.000 pracowników w 253 biurach w 60 krajach.

W Polsce firma Cushman & Wakefield obecna jest od 1991 r. Obsługujemy międzynarodowe 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.

Niniejszy raport przedstawia roczną analizę rynku powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych oraz rynku inwestycyjnego w Polsce. Publikacja zawiera również prognozy dotyczące rozwoju branży nieruchomości komercyjnych.

Zapraszamy do zapoznania się z raportem.

Z poważaniem,



Richard Petersen  
Partner, Dyrektor Zarządzający  
Cushman & Wakefield Polska

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE .....	3
INFORMACJE GOSPODARCZE .....	4
RYNKI FINANSOWE .....	5
RYNEK INWESTYCYJNY .....	6
Rynek biurowy .....	6
Rynek handlowy .....	7
Rynek magazynowy .....	7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH .....	8
Warszawa .....	8
Kraków .....	10
Wrocław .....	10
Trójmiasto .....	10
Poznań .....	11
Katowice .....	11
Łódź .....	11
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH .....	12
Rynek w Polsce .....	12
Centra handlowo-rozrywkowe .....	12
Główne ulice handlowe .....	13
Hipermarkety i supermarkety .....	14
Parki handlowe i magazyny handlowe .....	14
Centra wyprzedażowe .....	15
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH .....	16
Sytuacja na rynku .....	16
Region warszawski .....	17
Region górnośląski .....	17
Region Polski Centralnej .....	18
Region poznański .....	18
Region wrocławski .....	19
Region trójmiejski .....	19
Region krakowski .....	19
Pozostałe regiony .....	19
WYCENY I USŁUGI DORADCZE .....	20
DANE KONTAKTOWE .....	22

## INFORMACJE GOSPODARCZE

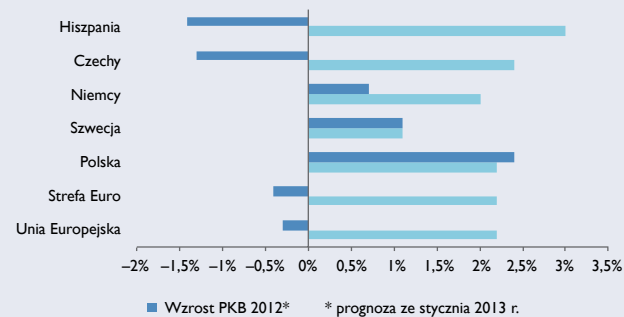
### WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

W 2012 r. można było zaobserwować w Polsce spowolnienie rozwoju gospodarczego. W bieżącym roku prognozowany jest dalszy spadek wzrostu PKB – z 2,4% na koniec 2012 r. do 1,8% na koniec 2013 r. Spodziewane jest też utrzymanie ok. 13% stopy bezrobocia, która na koniec 2012 r. wynosiła 13,4%.

Polska na tle innych krajów europejskich jest jedną z najlepiej radzących sobie z kryzysem gospodarek. Względnie wysoki poziom wzrostu PKB spodziewany w 2013 r., a także coraz niższa inflacja powodują, że rządowe instrumenty finansowe są wiarygodne w oczach potencjalnych inwestorów.

Międzynarodowe instytucje finansowe oraz agencje ratingowe pozytywnie oceniają kondycję polskiej gospodarki, co umacnia pozycję Polski na tle innych krajów w regionie.

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



ŹRÓDŁO: EUROSTAT, STYCZEŃ 2013 R.

### OPROCENTOWANIE DŁUGOTERMINOWYCH OBLIGACJI SKARBOWYCH

KRAJ	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
UE	4,57%	3,97%	3,96%	4,20%	4,29%	3,02%	0,40%
Strefa Euro	4,36%	3,73%	3,63%	4,13%	4,63%	3,18%	0,10%
Niemcy	4,21%	3,05%	3,14%	2,91%	1,93%	1,30%	0,80%
Szwecja	4,31%	2,67%	3,24%	3,21%	1,68%	1,51%	1,90%
Czechy	4,68%	4,30%	3,98%	3,89%	3,70%	2,12%	0,80%
Polska	5,86%	5,70%	6,22%	5,98%	5,84%	3,88%	1,80%
Hiszpania	4,35%	3,86%	3,81%	5,38%	5,53%	5,34%	-1,40%

\* PKB (prognoza)

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, STYCZEŃ 2013 R.

### POLSKA NA TLE INNYCH KRAJÓW

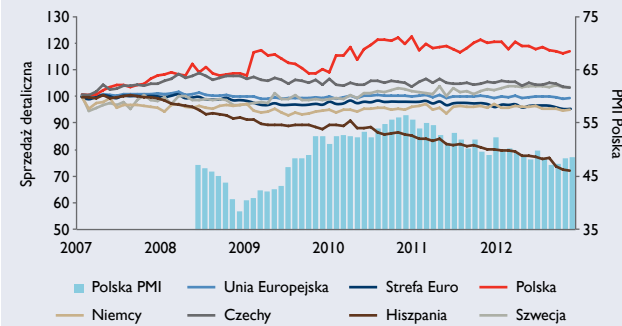
KRAJ	S&P		MOODY'S		FITCH	
	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa
Polska	A-	Stabilna	A2	Stabilna	A-	Pozytywna
Czechy	AA-	Stabilna	A1	Stabilna	A+	Stabilna
Niemcy	AAA	Stabilna	Aaa	Negatywna	AAA	Stabilna
Hiszpania	BBB-	Negatywna	Baa3	Negatywna	BBB	Negatywna
Szwecja	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna

ŹRÓDŁO: S&P, MOODY'S, FITCH, STYCZEŃ 2013 R.

### SPRZEDAŻ DETALICZNA

Konsekwencją trudnej sytuacji ekonomicznej w całej Europie w 2012 r. był spadek sprzedaży detalicznej w Polsce o prawie 3%. Jednocześnie spał współczynnik PMI (*Purchasing Managers Index*), obrazujący z wyprzedzeniem dynamikę zmian produkcji przemysłowej, do 48,5 p. w grudniu. Dopiero wynik powyżej 50 p. oznacza pozytywne zmiany w gospodarce.

### SPRZEDAŻ DETALICZNA\*



ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, STYCZEŃ 2013 R.

### INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Według szacunków wartość inwestycji zagranicznych w 2012 r. spadła. W 2011 r. wyniosła ponad 13,5 mld EUR, a do końca listopada 2012 r. niewiele ponad 4 mld EUR.

### BEZPOŚREDNIE INWESTYCJE ZAGRANICZNE W POLSCE



ŹRÓDŁO: NBP, STYCZEŃ 2013 R.

## RYNKI FINANSOWE

### POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Według wstępnych szacunków Ministerstwa Finansów deficyt budżetowy na koniec 2012 r. wyniósł 31 mld PLN. Dług publiczny zwiększył się do ponad 801 mld PLN, co oznacza wzrost o 3,9% w porównaniu ze stanem z końca 2011 r.

### GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2012 r. po raz kolejny giełda warszawska zajęła I miejsce wśród giełd europejskich pod względem liczby IPO (pierwotnych ofert publicznych). Na rynku głównym i rynku NewConnect debiutowało łącznie 105 firm. Najwyższą wartość osiągnęły oferty Alior Banku oraz firmy ZE PAK (Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin SA), odpowiednio 2 mld PLN oraz 680 mln PLN.

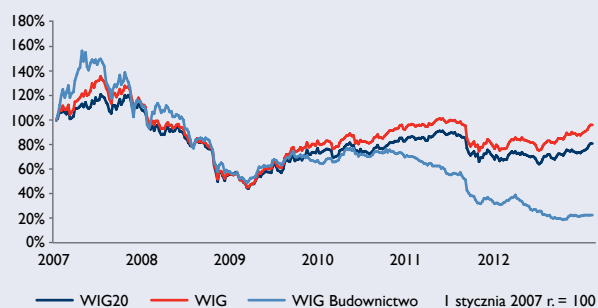
#### DEBIUTY GIEŁDOWE

	I KW.	II KW.	III KW.	IV KW.	RAZEM
Warszawa	25	33	26	21	105
Londyn	16	21	16	26	79
NYSE Euronext	8	8	1	2	19
Luksemburg	1	1	2	3	7
Oslo	–	2	1	1	4
Deutsche Börse	1	12	5	7	25
Szwajcaria	1	1	1	1	4
Nasdaq OMX	3	2	4	8	17
Hiszpania (BME)	3	1	–	1	5

ŹRÓDŁO: PWC, IPO WATCH EUROPE, GPW, STYCZEŃ 2013 R.

Mimo niepewnej sytuacji ekonomicznej w Europie, rok 2012 był dla inwestorów giełdowych stosunkowo korzystny. Wzrost zarówno podstawowy indeks giełdowy WIG, jak i indeks największych spółek notowanych na parkiecie, WIG20 – odpowiednio o 24% i 18%. Bardzo trudna sytuacja w budownictwie (zmniejszenie się liczby zamówień, problemy ze spłatą zobowiązań) spowodowała spadek branżowego indeksu WIG Budownictwo o ok. 30%.

#### DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE

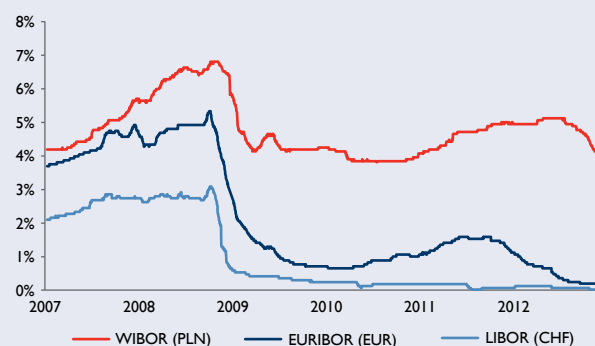


ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, STYCZEŃ 2013 R.

### STOPY PROCENTOWE

W drugim półroczu 2012 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała dwóch obniżek stopy referencyjnej z poziomu 4,75% do 4,25%. Kolejne obniżki miały miejsce już w 2013 r. i obecnie główna stopa procentowa wynosi 3,75%. Z kolei Europejski Bank Centralny utrzymuje główną stopę referencyjną na niezmiennym, rekordowo niskim poziomie 0,75%.

#### STOPY PROCENTOWE

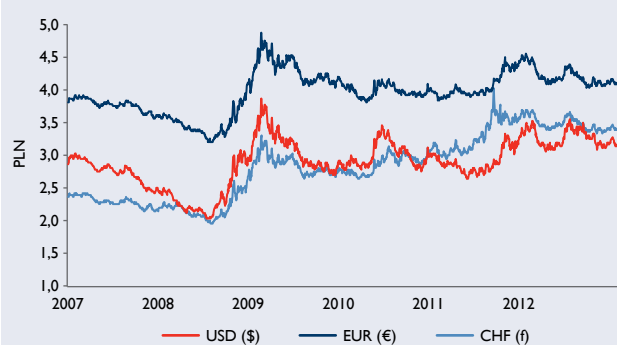


ŹRÓDŁO: NBP

### KURSY WALUT

Rok 2012 był okresem wzmocnienia złotego. Na koniec roku kurs polskiej waluty wzmocnił się w stosunku do euro o 9%, natomiast do dolara o 10%.

#### KURSY WALUT



ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, STYCZEŃ 2013 R.

## RYNEK INWESTYCYJNY

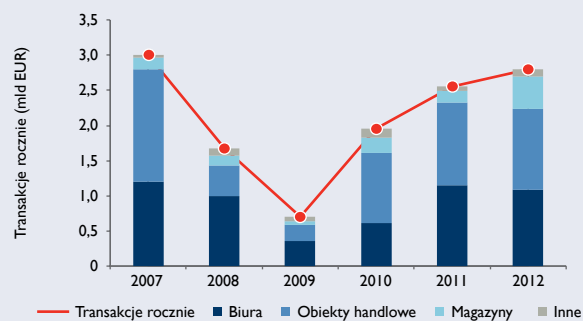
Mimo słabnącego tempa wzrostu gospodarczego w Polsce, kondycja rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych w 2012 r. była bardzo dobra. Wolumen transakcji osiągnął wartość 2,8 mld EUR. To najlepszy wynik od 2007 r. i trzeci rok z rzędu, kiedy wartość transakcji wzrosła. Warto dodać, że w minionym roku wartość transakcji w Polsce stanowiła 75% wartości wszystkich transakcji w Europie Środkowej.

Źródłem siły polskiego rynku nieruchomości komercyjnych są jego stabilność oraz płynność minimalizujące ryzyko wyjścia z inwestycji. Najlepiej widać to w sektorze najlepszych nieruchomości, cieszącym się największym zainteresowaniem inwestorów, ale jest również zauważalne w przypadku nieruchomości drugorzędnych, które stanowiły istotną część ubiegłorocznego wolumenu transakcji.

Wzorem ubiegłych lat największą wartość miały transakcje przeprowadzone w sektorach handlowym i biurowym, odpowiednio 1,15 mld EUR oraz 1,09 mld EUR. Najszybciej rozwijał się sektor magazynowy, którego wartość wzrosła w ostatnim roku o ponad 180% do poziomu 462 mln EUR. To najlepszy wynik w historii. Wartość transakcji w pozostałych sektorach wyniosła ok. 100 mln EUR (4%).

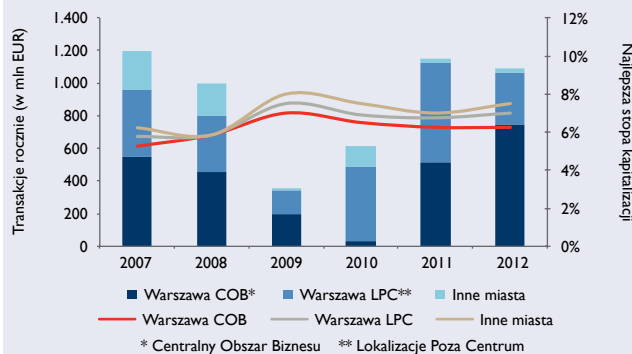
Prognozy na 2013 r. nie przewidują gwałtownych zmian na rynku inwestycyjnym. Zainteresowanie inwestorów polskimi nieruchomościami komercyjnymi powinno utrzymać się na dotychczasowym poziomie, zwłaszcza w odniesieniu do najlepszych obiektów. Ich podaż będzie kluczowym czynnikiem utrzymania się bieżącej dynamiki rynku. Jeśli sprawdzą się zapowiedzi o ożywieniu gospodarczym, w drugiej połowie roku można również liczyć na wzrost zainteresowania inwestorów transakcjami oportunistycznymi.

### WARTOŚĆ TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

### TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

### RYNEK BIUROWY

Rok 2012 w sektorze biurowym rynku inwestycyjnego nie przyniósł istotnych zmian w porównaniu z 2011 r. Wartość sprzedanych nieruchomości wyniosła 1,09 mld EUR, o ok. 5,5% mniej niż w 2011 roku.

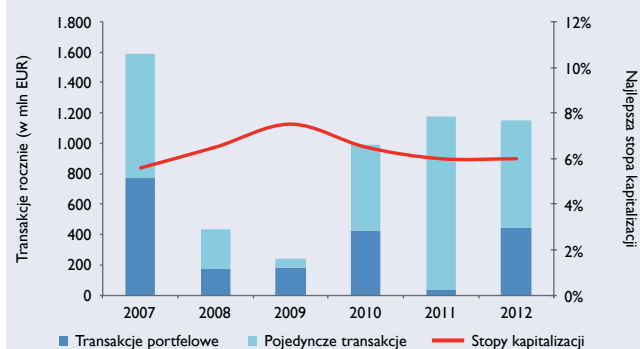
Tak jak w poprzednich latach inwestycyjny rynek biurowy w Polsce był w zasadzie ograniczony do Warszawy, gdzie zawarto 97,7% wartości wszystkich transakcji w tym sektorze. Tylko jedna z 17 transakcji została zrealizowana poza granicami stolicy – zakup trójmiejskiego parku biurowego Arkońska przez PZU. Nic nie wskazuje na to, żeby w najbliższych miesiącach Warszawa miała stracić pozycję lidera, chociaż koncentracja inwestycji w stolicy może się nieznacznie zmniejszyć na skutek m.in. podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży Green Towers we Wrocławiu za 64 mln EUR.

Największą transakcją w 2012 r. była sprzedaż Warsaw Financial Center za 210 mln EUR przez konsorcjum firm Pramerica i CA Immo na rzecz konsorcjum firm Allianz i Tristan Capital Partners. Do innych dużych transakcji należy zaliczyć: zakup International Business Center przez fundusz Deka za 148 mln EUR, nabycie Platinum Business Park na Mokotowie przez fundusz Allianz za 139 mln EUR oraz przejęcie biurowców Lumen i Skylight stanowiących część kompleksu Złote Tarasy przez Unibail-Rodamco.

Stabilizacja popytu i podaży przełożyła się na utrzymanie dotychczasowych stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy na poziomie ok. 6,25%. W bardziej peryferyjnych rejonach stolicy odnotowano wzrost do poziomu ok. 7%, m.in. ze względu na szereg nowych projektów, których ukończenie zaplanowano na lata 2013–2014. W miastach regionalnych, charakteryzujących się mniejszą płynnością rynku biurowego, stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości kształtują się na poziomie ok. 7,5%.



## TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## RYNEK HANDLOWY

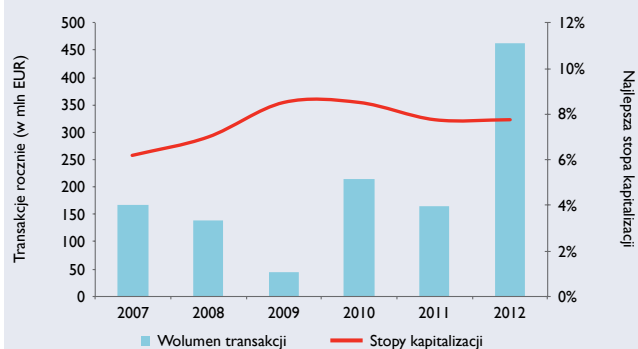
W 2012 r. dynamika sektora handlowego rynku inwestycyjnego nie zmieniła się istotnie w stosunku do 2011 r. Wartość zawartych transakcji wyniosła ok. 1,15 mld EUR i była o ok. 2,5% niższa niż rok wcześniej. Ponad 60% ogólnego wolumenu transakcji przypadło na dwie umowy: zakup Złotych Tarasów w Warszawie przez Unibail-Rodamco oraz nabycie łódzkiej Manufaktury za 390 mln EUR przez niemiecki fundusz Union Investment. Świadczy to o silnym wpływie pojedynczych umów sprzedaży najlepszych nieruchomości na ogólny wolumen transakcji.

Ze względu na utrzymujące się spowolnienie gospodarcze największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się najlepsze obiekty handlowe o silnej pozycji na rynkach handlowych dużych miast. Są drogie i gwarantują niski zwrot z inwestycji, ale oferują wysokie bezpieczeństwo, co jest obecnie dla wielu funduszy najważniejszym kryterium przy podejmowaniu decyzji o inwestycji. W rezultacie stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości nie zmieniły się względem ubiegłego roku i kształtują się na poziomie ok. 6%.

Wśród kupujących dominują inwestorzy europejscy, reprezentujący przede wszystkim kapitał francuski, brytyjski i niemiecki. Udział unijnego kapitału w wartości transakcji handlowych wyniósł w 2012 r. ok. 83%, wobec 16-procentowego udziału kapitału amerykańskiego i zaledwie 1-procentowego udziału kapitału krajowego.

Obok sprzedaży Manufaktury i Złotych Tarasów do największych transakcji w 2012 r. należy zaliczyć zakup przez Griffin Real Estate od Centrum Development & Investments wrocławskiej Renomy za ok. 117 mln EUR. Warto również wspomnieć o wykupieniu przez fundusz Aviva od dotychczasowego partnera JV całości udziałów w portfelu czterech centrów handlowych Focus w Piotrkowie Trybunalskim, Bydgoszczy, Zielonej Górze i Rybniku, a także sprzedaży CH Alfa w Olsztynie za 82 mln EUR przez polski fundusz Arka BZ WBK na rzecz funduszu Rockspring.

## TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## RYNEK MAGAZYNOWY

Rok 2012 był pod wieloma względami rekordowy dla sektora magazynowego rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych. Wartość ubiegłorocznych transakcji wyniosła ok. 462 mln EUR i nie tylko była ponad 2,8 raza wyższa niż rok wcześniej, lecz także ponad 2-krotnie wyższa niż w rekordowym 2006 r. Wśród przyczyn tak dynamicznego wzrostu aktywności inwestycyjnej były zarówno duży popyt na wysokiej klasy obiekty magazynowe, jak również wysoka podaż nowoczesnych nieruchomości.

W 2012 r. Prologis i Panattoni, dwóch największych deweloperów na rynku, zdecydowało się upłynnić istotną część ukończonych i skomercjalizowanych parków magazynowych. Obiekty sprzedane przez te dwie spółki stanowiły ok. 85% ogólnej wartości transakcji. Portfel pięciu nieruchomości Prologis został w całości kupiony przez amerykańską firmę Hines Global REIT za ok. 117 mln EUR. Z kolei nieruchomości Panattoni zostały podzielone na trzy portfele, z których jeden został kupiony przez niemiecki fundusz RREEF za 54 mln EUR, natomiast pozostałe dwa przez amerykański fundusz Blackstone za kwotę znacznie przekraczającą 200 mln EUR. Były to pierwsze inwestycje firm Hines oraz Blackstone w sektorze magazynowym w Polsce. Szczególną uwagę zwraca skala działania firmy Blackstone, która w 2011 r. z podobnym rozmachem weszła na rynek nieruchomości handlowych.

Długookresowa prognoza dla sektora magazynowego rynku inwestycyjnego jest optymistyczna. Rozwój infrastruktury drogowej, wzrost znaczenia handlu internetowego oraz budowa nowych zakładów przemysłowych w specjalnych strefach ekonomicznych będą generowały popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe. Płynny i rozwijający się rynek najmu będzie w konsekwencji stymulował rozwój rynku inwestycyjnego.

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

Ubiegłoroczny wolumen transakcji najmu na rynku powierzchni biurowych w Polsce świadczy o intensywnym rozwoju i wzroście znaczenia tego sektora w stosunku do pozostałych segmentów nieruchomości komercyjnych. W 2012 r. wolumen najmu przekroczył 960.000 mkw., z czego ok. 2/3 transakcji miało miejsce na rynku stołecznym. W minionym roku w całej Polsce oddano do użytku ponad 509.000 mkw. nowoczesnej powierzchni – podaż ta przekroczyła przeszło dwukrotnie wartość zanotowaną w 2011 r. (218.000 mkw.). Ponad 50% nowej powierzchni stanowiły projekty zrealizowane w Warszawie. Dużym zainteresowaniem deweloperów cieszyły się również główne miasta regionalne, a w szczególności Wrocław, Kraków i Poznań. W porównaniu z końcem roku 2011 największy spadek pustostanów zanotowano w Katowicach (ok. 4,6 p.p.) i Krakowie (4,4 p.p.). Więcej niewynajętej powierzchni pojawiło się natomiast w Poznaniu (wzrost o ok. 4,1 p.p.) i Wrocławiu (wzrost o ok. 3,4 p.p.). Wskaźnik pustostanów wzrósł również w stolicy i na koniec IV kw. 2012 r. osiągnął 9%. W większości lokalizacji w kraju czystsze bazy pozostały stabilne, jednak dalszy wzrost konkurencji wśród deweloperów oraz spadek kosztów generalnego wykonawstwa mogą wpłynąć na obniżenie wysokości stawek czynszowych.

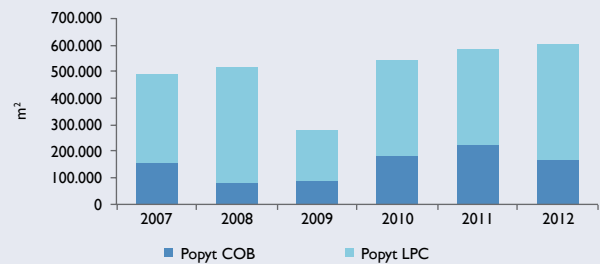
### WARSZAWA

Wielkość rocznego wolumenu transakcji w 2012 r. na rynku warszawskim była rekordowa w porównaniu z dwoma poprzednimi latami, dzięki czemu utrzymał się pozytywny trend zapoczątkowany w 2010 r. W budowie znajduje się 540.000 mkw. powierzchni biurowej, a kolejne 620.000 mkw. jest w fazie planowania, które według deklaracji deweloperów mają być oddane do końca 2015 r. Prognozowany spadek tempa wzrostu PKB może jednak sprawić, że realizacja części z nich zostanie przesunięta w czasie lub wstrzymana. Mimo to, w porównaniu z rynkami regionalnymi, niekorzystne zmiany koniunktury gospodarczej są w Warszawie najmniej widoczne, o czym świadczą między innymi bardzo dobre wyniki absorpcji nowej powierzchni.

### WARSZAWA – Podaż

W ubiegłym roku zanotowano znaczny wzrost zainteresowania deweloperów realizacją projektów biurowych w stolicy. Zasoby nowoczesnej powierzchni wzrosły do 3.859.000 mkw. Dla porównania w Berlinie wynoszą one 17.536.000 mkw., a w Pradze ok. 2.882.000 mkw. Warszawski rynek biurowy powiększył się o 24 budynki, łącznie 268.000 mkw. (w 2011 r. podaż wyniosła tylko 120.000 mkw.). Blisko 71% nowej powierzchni

### WOLUMEN TRANSAKCJI W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

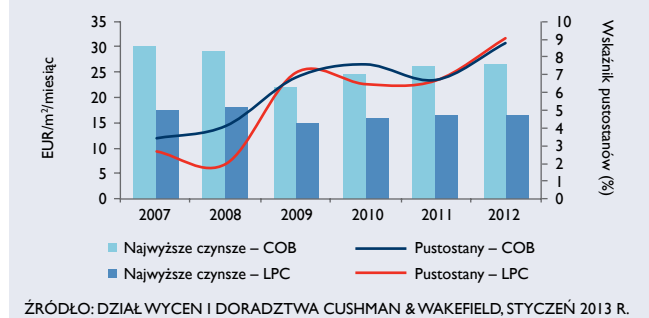
powstało poza obszarem centralnym miasta. Biorąc pod uwagę zróżnicowanie między dzielnicami, najwięcej powierzchni oddano w Śródmieściu (73.000 mkw.), w rejonie Służewca 43.000 mkw., a w Wilanowie 29.500 mkw. W prawobrzeżnej części miasta zrealizowano tylko dwa projekty o łącznej powierzchni biurowej 5.200 mkw. W 2012 r. największymi oddanymi do użytku projektami były Green Corner firmy Skanska (24.500 mkw.) oraz pierwsza faza Business Garden (dwa budynki o łącznej powierzchni biurowej 22.000 mkw.). Z ważniejszych realizacji można również wymienić budynek Senator firmy Ghelamco i drugą fazę projektu Poleczki Business Park – oba o powierzchni ok. 21.000 mkw. W 2013 r. deweloperzy planują dostarczyć na rynek ponad 300.000 mkw., przy czym wielkość podaży dla projektów zlokalizowanych w centrum miasta może być mniejsza niż dotychczas.

### WARSZAWA – Wolumen transakcji

W 2012 r. wolumen najmu w Warszawie osiągnął poziom 607.000 mkw., co stanowi wzrost o ok. 4% w porównaniu z rokiem poprzednim. Najwięcej umów podpisano na Mokotowie (241.000 mkw.) oraz w centrum miasta (171.600 mkw.). Ponad 56% umów dotyczyło powierzchni powyżej 1.000 mkw., natomiast kontrakty na biura większe niż 3.000 mkw. stanowiły ok. 30%. Tak jak w poprzednich latach, wzrosła liczba umów typu *pre-let* i ich udział w wolumenie transakcji osiągnął 32,6%. Odnowienia i renowacje umów w 2012 r. stanowiły istotną część popytu (29%) i utrzymały się na poziomie zbliżonym do 2011 r. Największą transakcją odnotowaną w 2012 r. było podpisanie przez T-Mobile umowy najmu na 27.000 mkw. w budowanym kompleksie Marynarska 12 firmy Ghelamco. Ponadto do jednego z biurowców wchodzących w skład Wilanów Office Park wprowadziła się spółka Asseco Poland, obejmując tym samym 20.400 mkw. powierzchni, a Frontex, jedna z agencji Unii Europejskiej, podpisała umowę przednajmu na 14.600 mkw. w realizowanym przez firmę Ghelamco kompleksie Warsaw Spire. Z kolei Poczta Polska podpisała umowę na wynajem 12.600 mkw. powierzchni biurowej w planowanym projekcie PHN S.A. przy ul. Domaniewskiej.



### NAJWIŻSZE CZYNsze I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



#### WARSZAWA – Absorcja

W minionym roku wielkość absorpcji powierzchni wyniosła ponad 161.000 mkw. Pomimo wzrostu o 25% w stosunku do roku 2011 poziom ten pozostaje jednak poniżej wartości ok. 250.000 mkw. notowanej w latach 2006–2008. Zwiększenie absorpcji wskazuje jednak na dalszy rozwój tego segmentu rynku, co jest pozytywnym sygnałem dla deweloperów rozpoczynających realizację nowych projektów.

#### WARSZAWA – Pustostany

Na koniec 2012 r. w Warszawie było ok. 347.500 mkw. wolnej powierzchni biurowej, co stanowi ok. 9% całkowitych zasobów stolicy. Oznacza to wzrost wskaźnika o ponad 2,3 p.p. w stosunku do wartości zanotowanej na koniec 2011 r. Zmiana ta spowodowana jest przede wszystkim oddaniem do użytku znacznej ilości nowej powierzchni. Najwięcej pustostanów znajduje się na terenie prawobrzeżnej Warszawy (16,3%) i Ursynowie (14,9%), gdzie weszła na rynek druga faza projektu Poleczki Business Park – na koniec roku do wynajęcia pozostawało tam ponad 8.000 mkw. Prognozuje się, że w 2013 r., jeżeli absorpcja nowej powierzchni utrzyma się na niezmiennym poziomie, średni wskaźnik pustostanów w Warszawie przekroczy 10%, ale nadal będzie niższy od średniej europejskiej, która wynosi 12%.

#### WARSZAWA – Czynsze

Rosnąca podaż nowej powierzchni powoduje urealnienie czynszów nominalnych, polegające na zmniejszeniu rozbieżności między nimi a stawkami efektywnymi. Proces ten zauważalny jest szczególnie w lokalizacjach centralnych. Nowoczesne biurowce zlokalizowane w centrum miasta oferują stawki na poziomie 22–25 EUR/mkw./miesiąc, przy czym w najlepszych projektach czynsze osiągają nawet 26,5 EUR/mkw./miesiąc. Natomiast w najlepiej zlokalizowanych budynkach klasy A poza centrum czynsze wynoszą 14–16,5 EUR/mkw./miesiąc. Wyjątek stanowią dzielnice Ursynów i Wilanów oraz prawobrzeżna część Warszawy, gdzie oferty z reguły nie przekraczają 14 EUR/mkw./

### STANDARDOWE WARUNKI NAJMU W WARSZAWIE

	CENTRALNY OBSZAR BIZNESU	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Czynsze bazowe (mkw./miesiąc)	EUR 18–26,5	EUR 12–16,5
Parking podziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 120–180	EUR 70–90
Parking naziemny (miejsce/miesiąc)	EUR 70–120	EUR 45–75
Koszty eksploatacyjne	EUR 5–6,5	EUR 4–5,5
Zachęty dla najemcy	Kontrybucja finansowa Aranżacja powierzchni Zwolnienie z czynszu na: 3–6 miesięcy   4–8 miesięcy	
Okres najmu	5–10 lat	
Powierzchnie wspólne	0–10%	0–5%
VAT	23%	
Indeksacja	EURO CPI	
Inne	Gwarancja banku lub firmy macierzystej albo depozyt	

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

### RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

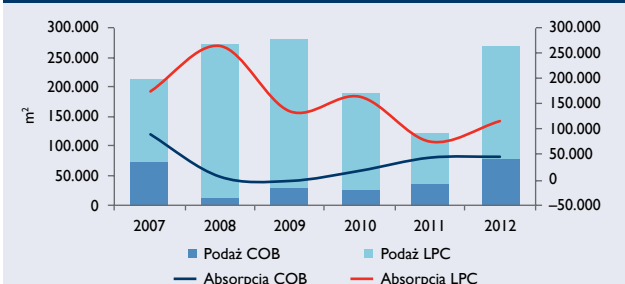
	CAŁA WARSZAWA	
Liczba budynków	403	
Zasoby całkowite (mkw.)	3.859.000	
Pustostany (mkw.)	347.500	
Pustostany (%)	9,00%	

	CENTRALNY OBSZAR BIZNESU	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	110	293
Zasoby całkowite (mkw.)	1.283.300	2.575.700
Pustostany (mkw.)	113.211	234.244
Pustostany (%)	8,82%	9,09%

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

### PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## Publikacja Cushman &amp; Wakefield

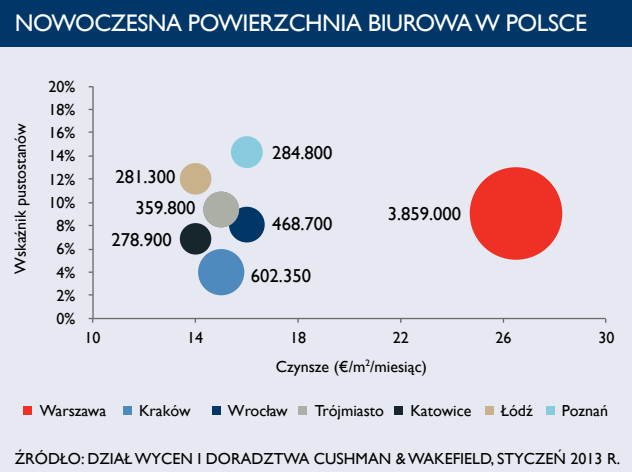
miesiąc. Rosnące pustostany sygnalizują jednak wzrost konkurencji na rynku, co z kolei przekłada się na coraz lepsze warunki najmu, znajdujące swe odzwierciedlenie między innymi w różnego rodzaju zachętach, do których należą np. kilkumiesięczne zwolnienia z czynszu czy kontrybucja finansowa na aranżację powierzchni. W związku z tym efektywny czynsz płacony przez najemcę w okresie obowiązywania umowy może być niższy nawet o kilkanaście procent od stawki wyjściowej. Zwiększająca się podaż, spadające koszty budowy i dalsza kompresja marż deweloperskich mogą spowodować spadek efektywnych stawek. W szczególności dotyczyć to będzie inwestycji, których uruchomienie będzie uzależnione od osiągnięcia wymaganego przez banki poziomu przednajmu, wynoszącego obecnie 30–35%.

## KRAKÓW

W 2012 r. wolumen transakcji na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie wyniósł ponad 107.200 mkw., z czego 59% objęły nowe umowy, a przednajem stanowił ok. 24% popytu. Największe transakcje najmu związane były z przedłużeniem umowy przez firmę State Street w Centrum Biurowym Kazimierz (12.615 mkw.) oraz wynajmem 8.400 mkw. nowej powierzchni przez Delphi Poland w pierwszej fazie parku biurowego Enterprise Park, którego deweloperem jest firma Avestus Real Estate. Na koniec 2012 r. zasoby biurowe Krakowa wyniosły 602.350 mkw. W porównaniu z 2011 r. to wzrost o 49.000 mkw., głównie w wyniku ukończenia dwóch projektów – I fazy Enterprise Park (dwa budynki o łącznej powierzchni ok. 15.450 mkw.) i budynku C w kompleksie biurowym Green Office (10.000 mkw.). Tegoroczny poziom podaży nie powinien przekroczyć wartości z roku ubiegłego. W budowie pozostaje Quattro Business Park III (12.200 mkw.) największego lokalnego dewelopera – Grupy BUMA, I faza Orange Office Park – budynek Amsterdam (11.230 mkw.) grupy East-West Development Office oraz Bonarka 4 Business D (8.910 mkw.). Czynsze wywoławcze wynosiły 13–15 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 12–13 EUR/mkw./miesiąc. Wskaźnik pustostanów spadł w porównaniu z końcem 2011 r. o niemal 4,4 p.p. do 3,9%.

## WROCŁAW

W minionym roku we Wrocławiu oddano do użytku 66.000 mkw., co jest najlepszym wynikiem podażowym ze wszystkich miast regionalnych w Polsce. Obecnie zasoby dolnośląskiej stolicy to blisko 468.700 mkw., a kolejny rok zapowiada jej dalszy dynamiczny rozwój. Wolumen transakcji zwiększył się o ok. 25% w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 90.000 mkw., co w dużym stopniu było wynikiem podpisania umowy na wynajem 14.400 mkw. w Green Towers przez firmę z branży telekomunikacyjnej. W bieżącym roku można spodziewać się,



że do użytku zostanie oddana część biurowa budynku Sky Tower (14.000 mkw.) firmy LC Corp. W budowie znajdują się między innymi dwie inwestycje firmy Skanska – Green Towers II faza (10.700 mkw.) oraz Green Day (14.500 mkw.). W 2013 r. planowane jest rozpoczęcie budowy biurowca West Gate (14.600 mkw.) przez spółkę giełdową Echo Investment. W porównaniu z końcem 2011 r. wskaźnik pustostanów we Wrocławiu wzrósł o ok. 3,4 p.p. do 8%, ze względu m.in. na największy wśród miast regionalnych poziom podaży. Zakładając utrzymanie się zainteresowania najemców na stałym poziomie, w bieżącym roku sytuacja na rynku powinna być nadal stabilna. Czynsze bazowe wynosiły 13–16 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne (głównie za sprawą nowych projektów) 11–14 EUR/mkw./miesiąc.

## TRÓJMIASTO

Zasoby biurowe Trójmiasta wynoszą 359.800 mkw. Najważniejszymi inwestycjami oddanymi do użytku były BCB Business Park I (9.250 mkw.) spółki Bałtyckie Centrum Biznesu i Garnizon.biz – budynek Gamma i Omega (łącznie 18.000 mkw.). Na początku roku zostały oddane do użytku kolejne fazy Olivia Business Centre – Olivia Point i Olivia Tower (łącznie 25.146 mkw.). W budowie pozostaje Euro Office Park (18.100 mkw.), Alchemia I faza (16.600 mkw.) firmy Torus oraz Centrum Biurowe Neptun firmy Hines (15.300 mkw.). Największą transakcją zawartą w ostatnim roku było wynajęcie przez Bank BPH powstającego zespołu budynków biurowych Euro Office Park (18.100 mkw.). Ilość pustostanów na koniec IV kw. wyniosła 34.000 mkw., co stanowi 9,4% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w mieście. Wynajęto ponad 62.400 mkw. i, podobnie jak w większości miast regionalnych, duży udział stanowiły nowe transakcje (85%). Czynsze bazowe pozostały na poziomie 13–15 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne oscylowały w przedziale 11–13 EUR/mkw./miesiąc.

## ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ

	ZASOBY (MKW.)	CZYNsze WYWOŁAWCZE (EUR/MKW./MIES.)	PUSTOSTANY (%)
Warszawa	3.859.000	12–26,5	9,00%
COB	1.283.300	22–26,5	8,82%
LPC	2.575.700	12–16,5	9,09%
Kraków	602.350	13–15	3,95%
Wrocław	468.700	13–16	8,01%
Trójmiasto	359.800	13–15	9,44%
Katowice	278.900	13–14	6,85%
Łódź	281.300	12–14	11,99%
Poznań	284.800	14–16	14,35%

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

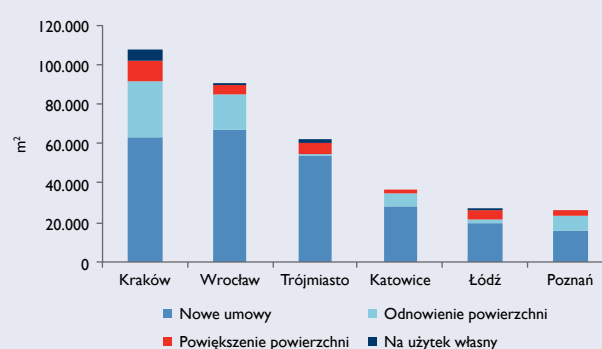
## POZNAŃ

Wolumen transakcji na rynku poznańskim wyniósł w 2012 r. zaledwie 25.900 mkw., z czego ponad 60% stanowiły nowe umowy, a przednajem niecałe 1%. Największe transakcje dotyczyły przedłużenia umowy najmu przez firmę Roche 3.200 mkw. w Malta Office Park oraz przedłużenia umowy najmu i powiększenia powierzchni przez Jeronimo Martins w budynku Kupiec Poznański (2.200 mkw.). Na koniec poprzedniego roku zasoby biurowe Poznania wzrosły do 284.800 mkw. głównie w wyniku ukończenia Andersia Business Centre (11.600 mkw.) i budynku Pixel (14.600 mkw.) będącego pierwszym z pięciu obiektów, które wejdą w skład parku biurowego Klaster Grunwaldzka. W realizacji zostają Malta House (14.700 mkw.) firmy Skanska i Galeria MM (2.400 mkw.) poznańskiego dewelopera – spółki Ataner. Pod koniec roku pozwolenie na budowę otrzymał również kompleks Business Garden firmy SwedeCenter. Realizacja pierwszej fazy (4 budynki o łącznej powierzchni najmu ok. 41.000 mkw.) rozpocznie się w I kwartale 2013 r. Czynsze wywoławcze w 2012 r. wynosiły 14–16 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 12–14 EUR/mkw./miesiąc. Wskaźnik pustostanów wzrósł w porównaniu z końcem 2011 r. o ponad 4,1 p.p. do 14,3%.

## KATOWICE

Na koniec 2012 r. rynek nowoczesnych powierzchni biurowych w Katowicach szacowany był na 278.900 mkw. W ubiegłym roku zostały oddane do użytku zaledwie dwa budynki biurowe Apiss Centre Point i GPP Business Park I, łącznie 9.300 mkw. Do ukończenia pozostają m.in. niewielki budynek Rawa Office (1.500 mkw.) i pierwsza faza A4 Business Park (9.000 mkw.) firmy Echo Investment. Dzięki kilku znaczącym transakcjom, takim jak zawarcie umowy przednajmu przez Unilever na 5.400 mkw. powierzchni w Nowym Katowickim Centrum Biznesu, wynajęcie przez Tele-fonikę 3.200 mkw. w Centrum Biurowym Francuska i przedłużenie przez Sterię umowy na powierzchnię

## WOLUMEN TRANSAKCJI W MIASTACH REGIONALNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

2.800 mkw. w Altusie – wielkość popytu w 2012 r. osiągnęła prognozowaną wartość 37.000 mkw. (wartość niemal identyczna jak w 2011 r.). Wskaźnik pustostanów na koniec 2012 r. spadł o 4,6 p.p. w porównaniu ze stanem z końca 2011 r. i wyniósł 6,8%. Czynsze nominalne nadal wynoszą 13–14 EUR/mkw./miesiąc, natomiast efektywne 11–12 EUR/mkw./miesiąc.

## ŁÓDŹ

W ubiegłym roku rynek biurowy w Łodzi dysponował 281.300 mkw. nowoczesnej powierzchni. Podaż wyniosła 21.200 mkw., z czego wynajęto na razie niewiele ponad 10%. Z największych transakcji na rynku można wymienić wynajęcie przez Polkomtel 2.700 mkw. w Parku Biznesu Teofilów oraz zawarcie pomiędzy grupą BRE Bank a firmą Hines umowy na wynajem 2.100 mkw. w Sterlinga Business Center na potrzeby call center mBanku. Powierzchnie w Łodzi wynajęły też firmy SouthWestern (2.100 mkw.) w Green Horizon B oraz Rule Financial (1.750 mkw.) w Sterlinga Business Center. Wolumen transakcji wyniósł 27.300 mkw. Na koniec IV kw. 2012 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 12%. Na najemców czeka między innymi 18.500 mkw. wolnej powierzchni w University Business Park 2. W 2013 r. przewidziane jest oddanie II fazy Green Horizon firmy Skanska i budynek MediaHUB będący inwestycją polskiej firmy TOYA. Pomimo stosunkowo niskiego popytu czynsze w mieście były stabilne. Stawki wywoławcze kształtowały się na poziomie 12–14 EUR/mkw./miesiąc, a efektywne 10–11 EUR/mkw./miesiąc.

## RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

### RYNEK W POLSCE

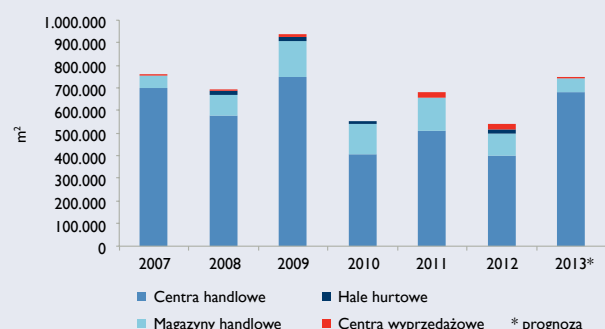
Rozwój rynku nieruchomości handlowych w Polsce w 2012 r. był wolniejszy niż w latach ubiegłych ze względu na niepewną sytuację na globalnych rynkach kapitałowych. Mimo to zanotowano w kraju wzrost całkowitej nowoczesnej powierzchni handlowej do poziomu 11 mln mkw. Łącznie w ubiegłym roku zbudowano 550.000 mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Największe obiekty oddane do użytku w pierwszej połowie roku to Korona Kielce i NoVa Park Gorzów Wielkopolski, w drugiej zaś – Galeria Rzeszów. Deweloperzy skoncentrowali się jednak na popularnych wśród najemców i konsumentów niewielkich obiektach handlowych – liczne kameralne centra powstały w mniejszych i średnich miastach, np. w Grudziądzu (Alfa), w Bełchatowie (Galeria Olimpia), Ciechanowie (Marcredo Center), Starachowicach (Galeria Kamienna), Kędzierzynie-Koźlu (Odrzańskie Ogrody) czy w Sieradzu (Dekada). Otwarto również dwa centra wyprzedażowe – w Szczecinie i Łodzi.

W 2012 r. można było zaobserwować zmianę strategii handlowej właścicieli niektórych centrów, którzy wobec wzrastającej konkurencji skoncentrowali się na ofercie przeznaczony dla ściśle określonej grupy konsumentów. Przykładem może być warszawski Klif, który po modernizacji elewacji i zmianie składu najemców stał się centrum dla zdecydowanie zamożniejszych klientów.

Zważywszy na poziom popytu na powierzchnie handlowe w Polsce, większość rynku wykazuje oznaki nasycenia. Sieci handlowe osiągnęły zakładany udział w rynku i spowolniły tempo ekspansji. Sieci handlowe skupiają się na najbardziej dochodowych lokalizacjach, optymalizują swoje portfele. Obserwuje się nowe wejścia na rynek polski, ale są to raczej ostrożne inwestycje. W wielu sektorach następują procesy konsolidacji rynku, czego niedawnym przykładem może być kupno hipermarketów Real przez francuską sieć Auchan. Wśród nowo budowanych centrów handlowych obiekty wynajęte w 100% są rzadkością. Stopa pustostanów w Polsce utrzymuje się w przedziale 1,5–5%.

W 2013 r. łączna podaż powierzchni handlowej na rynku wyniesie 750.000 mkw. GLA. Według szacunków Cushman & Wakefield w kolejnych 2 latach nastąpi jednak zmniejszenie oferowanej powierzchni. Obserwować będziemy rozwój raczej jakościowy niż ilościowy – dominować będą modernizacje i rozbudowy obiektów. Deweloperzy zagospodarują nowe obszary inwestycyjne, np. duże węzły komunikacyjne, lokalizacje w sąsiedztwie węzłów autostradowych, niezabudowane tereny w ścisłych centrach miast czy lokalizacje w rozwijających się obszarach mieszkaniowych. W 2013 r. nowe centra handlowe zostaną otwarte głównie

### PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

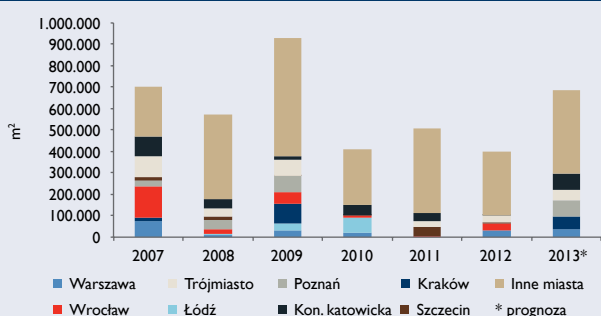
w największych aglomeracjach (Galeria Katowicka, Poznań City Center, Wzgórze Gdynia – II faza, Galeria Bronowice Kraków, Europa Centralna Gliwice, Atrium Felicity Lublin). W Warszawie natomiast już w pierwszym kwartale będzie można zrobić zakupy w nowym centrum wyprzedażowym – Factory Annapol.

Biorąc pod uwagę nadchodzący spadek podaży i selektywny popyt na rynku nieruchomości handlowych w Polsce, możemy spodziewać się w najbliższych latach stabilizacji wysokości czynszów. Zróżnicowanie pomiędzy obiektami pierwszo- i drugorzędnymi widoczne będzie w skali stawek najmu. W najlepszych centrach handlowych najwyższe stawki nadal będą osiągać poziom 75–85 EUR/mkw./miesiąc, w przeciwieństwie do drugorzędnych obiektów, których właściciele będą musieli prowadzić elastyczną politykę czynszową, zabezpieczając budżet na kontrybucje finansowe i aranżacje powierzchni. Wobec pogarszającej się koniunktury gospodarczej coraz ważniejsze stają się dla najemców całkowite koszty najmu, optymalizacja zarządzania kosztami eksploatacji i wprowadzenie rozwiązań oszczędnościowych.

### CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

W 2012 r. rozwijał się przede wszystkim rynek centrów handlowych w mniejszych ośrodkach miejskich. Na 400.000 mkw. GLA dostarczonej podaży powierzchni centrów handlowych (20 nowych obiektów plus rozbudowy) 75% stanowiły obiekty kameralne w średnich i mniejszych miastach. Do największych zrealizowanych projektów należą Galeria Rzeszów (42.000 mkw. GLA), NoVa Park w Gorzowie Wielkopolskim (32.400 mkw. GLA) i Korona Kielce (34.100 mkw. GLA). Znaczną część podaży (21%) stanowiły rozbudowy istniejących obiektów. Na koniec 2012 r. zasoby powierzchni w centrach handlowych wynosiły 8,1 mln mkw. GLA.

W 2013 r., przy prognozowanym poziomie podaży blisko 700.000 mkw. GLA, obiekty oddawane w dużych miastach stanowiąć będą aż 45% dostarczonej powierzchni. W konurbacji katowickiej otwarty zostanie Park Handlowy Europa Centralna firmy Helical w Gliwicach oraz Galeria Katowicka firmy Neinver. W Krakowie zapowiadane jest otwarcie Galerii

CENTRA HANDLOWE W WYBRANYCH MIASTACH  
IV KWARTAŁ 2012 R.

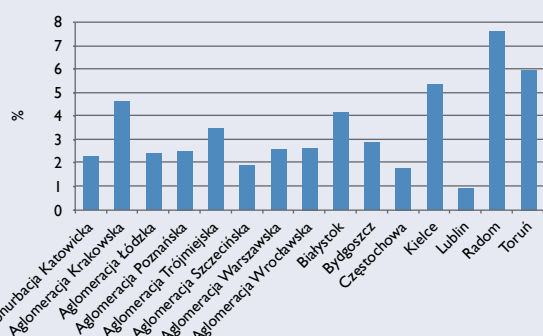
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

Bronowice. W północnej Polsce zostanie otwarte rozbudowane przez Mayland Centrum Handlowe Wzgórze w Gdyni, w Poznaniu – Poznań City Center budowane przez firmę TriGranit. Nową inwestycją handlową w stolicy (16,000 mkw. GLA) jest Galeria Miejska w budowanym obecnie kompleksie biurowo-handlowym Plac Unii. W budowie pozostaje jeszcze ok. 850.000 mkw. GLA powierzchni centrów handlowych.

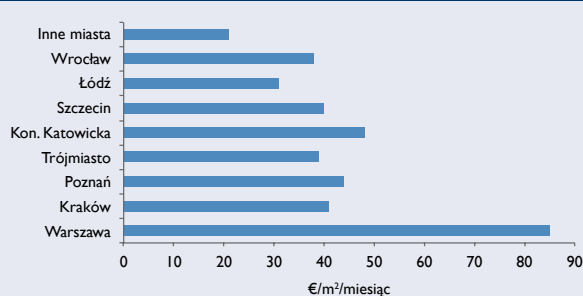
Popyt na lokale w centrach handlowych jest średni i zróżnicowany w poszczególnych miastach i obiektach. Najniższa stopa pustostanów notowana jest w Lublinie (0,97%), Częstochowie (1,76%) i aglomeracji szczecińskiej (1,89%), co świadczy o otwarciu rynku na nowe inwestycje w kontekście istniejącej konkurencji i siły nabywczej mieszkańców. Najwięcej pustostanów występuje natomiast w centrach handlowych w Toruniu (5,93%), Kielcach (5,37%) i aglomeracji krakowskiej (4,61%).

Najwyższe czynsze w najlepszych centrach handlowych są stabilne, w Warszawie osiągają poziom 75–85 EUR/mkw./miesiąc, a w pozostałych aglomeracjach 35–40 EUR/mkw./miesiąc. W miastach średniej wielkości czynsze plasują się na poziomie 20–25 EUR/mkw./miesiąc.

## PUSTOSTANY W CENTRACH HANDLOWYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

NAJWYŻSZE CZYNISZE W CENTRACH HANDLOWYCH  
IV KWARTAŁ 2012 R.\*

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Główne ulice handlowe zmieniają swój charakter na bardziej reprezentacyjny. Stają się swoistą wizytówką miasta, miejscem spotkań biznesowych i towarzyskich. Proces ten najbardziej widoczny jest w wielkich aglomeracjach ze względu na duże natężenie ruchu turystycznego i biznesowego.

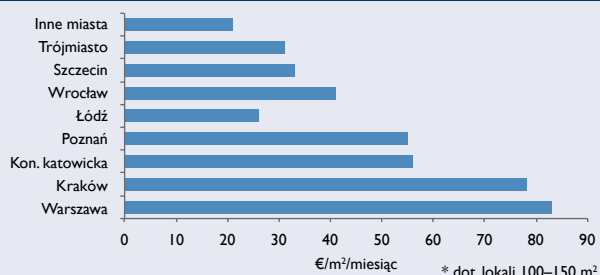
Rozwojowi głównych ulic handlowych sprzyjają reorganizacja ruchu samochodowego i transportu publicznego oraz rewitalizacja obszarów śródmiejskich. W najbliższych latach duże zmiany w tym zakresie będziemy obserwować w Warszawie i Łodzi. Ukończenie drugiej linii metra w stolicy przyniesie wzrost atrakcyjności jej głównych ulic (m.in. Nowy Świat, Świętokrzyska). W sąsiedztwie stacji w parterach budynków powstawać będą nowe sklepy, punkty usługowe, kawiarnie, restauracje, kluby.

W Łodzi natomiast znaczną zmianę przyniesie rewitalizacja centrum miasta (łącznie ok. 100 ha), w tym budowa dworca Łódź Fabryczna. Projekt o nazwie „Nowe Centrum Łodzi” jest jednym z największych zamierzeń tego typu w Europie. Ma on na celu zagospodarowanie historycznej struktury urbanistycznej, rewitalizację obszarów poprzemysłowych i kolejowych, zbudowanie nowoczesnego węzła komunikacyjnego, uwolnienie atrakcyjnych terenów pod inwestycje, stworzenie bezpiecznej i atrakcyjnej przestrzeni publicznej w centrum miasta oraz uatrakcyjnienie oferty kulturalno-edukacyjnej Łodzi.

Rewitalizacja obszarów śródmiejskich, będąca efektem inwestycji komercyjnych, prowadzona jest już z powodzeniem między innymi w Katowicach (Galeria Katowicka), Poznaniu (Poznań City Center) i Gdańsku (Forum Radunia). Przebudowa dworca kolejowego i autobusowego w połączeniu z inwestycją handlową przygotowana jest także w Olsztynie. W większości miast inicjowane są działania wspierające powrót handlu, usług i gastronomii do rejonu centrum – przeprowadza się remonty i modernizację starej substancji budynków, tworzy się nowe atrakcje turystyczne. Przykładem takich projektów na dużą skalę jest Kraków,



### NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH IV KWARTAŁ 2012 R.\*



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

gdzie w 2010 r. udostępniono zwiedzającym podziemną trasę turystyczną o tematyce historycznej pod Rynkiem Głównym.

Z powodu niewielkiej dostępności lokali przy głównych ulicach handlowych poziom czynszów jest tam stosunkowo wysoki i stabilny. W Warszawie i Krakowie czynsze osiągają rekordowe wartości (75–85 EUR/mkw./miesiąc), a współczynnik pustostanów mimo sporej fluktuacji najemców utrzymuje się na minimalnym poziomie.

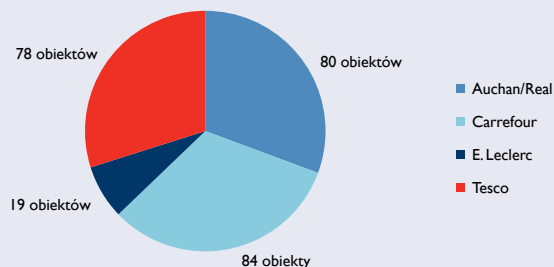
### HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

Na rynku hiper- i supermarketów w Polsce panuje silna konkurencja, zauważalne są więc procesy konsolidacji, zmiany strategii ekspansji oraz problemy finansowe niektórych podmiotów. Wśród sieci wielkopowierzchniowych dynamicznie rozwijają się dwie: Tesco, która od ubiegłego roku ma swoje sklepy między innymi w Galerii Miodowej w Kluczborku i Galerii Pruchnickiej w Jarosławiu, oraz Auchan, która otworzyła hipermarket w Łomiankach. Ważnym wydarzeniem na rynku Europy Wschodniej była transakcja zakupu przez Auchan, za 1,1 mld EUR, sieci hipermarketów Real.

Liderem w segmencie supermarketów była w 2012 r. sieć Piotr i Paweł, która otworzyła sklepy między innymi w Galerii Sky Tower we Wrocławiu, NoVa Park w Gorzowie Wielkopolskim, Galerii Rzeszów, Koronie Kielce, Alfie Grudziądz, Outlecie Park Szczecin i Galerii Brwinów. Wśród dyskontów najdynamiczniej rozwijała się Biedronka, która w październiku otworzyła w Łodzi przy ul. Rokicińskiej swój dwutysięczny sklep. Nowością w strategii rozwoju Biedronki jest otwarcie sklepu w centrum handlowym, w Odrzańskich Ogrodach w Kędzierzynie-Koźlu. Swoją ekspansję znacząco ograniczyły natomiast spożywcze sieci delikatesowe. Alma rozwijała się jedynie w największych aglomeracjach miejskich. Po ogłoszeniu upadłości Bomi w ubiegłym roku byliśmy świadkami znikania z rynku kolejnych sklepów tej sieci.

Biorąc pod uwagę obiekty będące obecnie w budowie, nowe wielkopowierzchniowe sklepy spożywcze pojawiają się w 2013 roku między innymi w Lublinie (Auchan – Atrium Felicity), Gliwicach

### HIPERMARKETY W POLSCE, IV KWARTAŁ 2012 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

(Tesco – Europa Centralna), Krakowie (Auchan – Galeria Bronowice), Łomży (Tesco – Galeria Veneda) i Inowrocławiu (Tesco – Galeria Solna).

W Polsce działa obecnie ponad 260 hipermarketów, ulokowanych w większości w centrach handlowych, oraz kilka tysięcy supermarketów i dyskontów spożywczych. Największą liczbę hipermarketów ma Carrefour (84). Dużą sieć sklepów zbudowały także Auchan (po przejęciu sieci Real – 80) i Tesco (78). Wśród obiektów mniejszego formatu pod względem liczby sklepów dominuje dyskont spożywczy Biedronka. Dynamicznie rozwijają się również Tesco, Piotr i Paweł, Lidl, Kaufland i Intermarké.

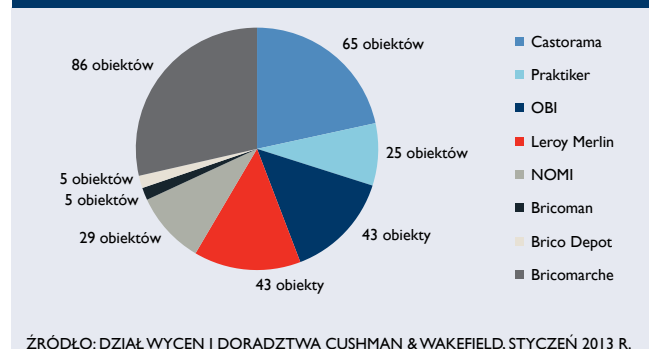
Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6–7,5 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 8–11 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów i 5–8 EUR/mkw./miesiąc dla dyskontów spożywczych. Praktyką rynkową staje się naliczanie czynszów również w PLN.

### PARKI HANDLOWE I MAGAZYNY HANDLOWE

Wielkopowierzchniowe sklepy niespożywcze rozwijają się w Polsce zarówno w postaci obiektów wolnostojących (magazyny handlowe), jak i niewielkich parków handlowych w mniejszych miastach, grupujących od kilku do kilkunastu najemców. W ubiegłym roku zbudowano ok. 100.000 mkw. GLA tego typu powierzchni. Obiekty wolnostojące to przede wszystkim sklepy z artykułami budowlanymi, np. Castorama, OBI, Leroy Merlin, Bricomarché. Odnotowano także dynamiczny rozwój sieci z wyposażeniem sportowym Decathlon, która otworzyła swoje sklepy w Białymstoku, Gdańsku, Mikołowie, Rumi i Kołbaskowie. Wśród ukończonych w 2012 r. parków handlowych największy to Tatary w Lublinie, w sąsiedztwie sklepu E. Leclerc. Mniejsze obiekty otwarto między innymi w Siedlcach, Sochaczewie i Świeciu. Łączna powierzchnia parków i magazynów handlowych w Polsce na koniec 2012 r. wyniosła 2,3 mln mkw. GLA, z czego parki stanowiły ok. 25%.

W sektorze parków i magazynów handlowych w budowie pozostaje blisko 100.000 mkw. GLA, w tym największy Europa

## SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANymi, IV KW. 2012 R.



Centralna Park (40.000 mkw. GLA) i mniejsze Multishop Sochaczew i Park Handlowy Bogatynia. Obiekt Europa Centralna Park, będący połączeniem tradycyjnego centrum handlowego i parku, otwarty zostanie w Gliwicach w I kwartale br. z ofertą sklepów Castorama, Jula, Saturn, RTV Euro AGD, Jysk, Ski Team, Reserved, New Yorker i Smyk.

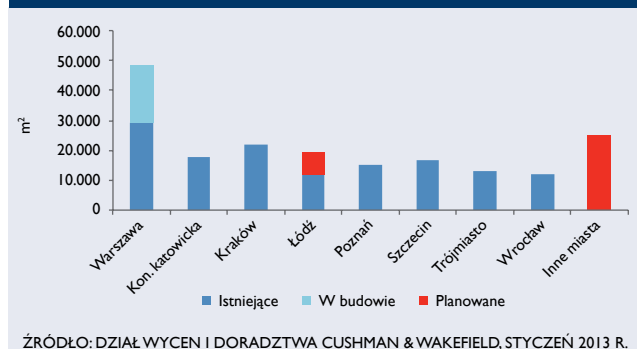
W przygotowaniu znajduje się kilkanaście niewielkich parków handlowych, zlokalizowanych w miastach poniżej 100.000 mieszkańców. Sieci magazynów z art. budowlanymi także zapowiadają dalszy rozwój. Szacuje się, że do roku 2015 w Polsce może powstać dodatkowo blisko 150.000 mkw. tego typu powierzchni.

Wśród najemców w dużych parkach handlowych dominują sklepy z art. budowlanymi, sprzętem RTV AGD, meblami, sprzętem sportowym i wyposażeniem wnętrz. Niewielkie parki handlowe są ciekawą alternatywą dla deweloperów i najemców w mniejszych miastach, gdzie nie ma miejsca na pełnowymiarową tradycyjną galerię handlową. W mniejszych obiektach lokują się zwykle sieci z sektorów RTV AGD, multimedia, wszystko dla domu, zdrowie i uroda, obuwie, moda. Pustostany w parkach handlowych stanowią średnio 3–5%. W końcu 2012 roku czynsze w parkach handlowych wynosiły 6–8 EUR/mkw./miesiąc dla największych powierzchni i 9–13 EUR/mkw./miesiąc dla powierzchni średnich. Szacowany poziom czynszów dla wolnostojących magazynów handlowych wynosi 6–9 EUR/mkw./miesiąc w zależności od wielkości sklepu i lokalizacji.

## CENTRA WYPRZEDAŻOWE

Centra wyprzedażowe w Polsce powstają wyłącznie w największych aglomeracjach miejskich i budowane są zazwyczaj fazami, z uwagą na ograniczony popyt na powierzchnię handlową w tym sektorze rynku. W 2012 r. oddano do użytku dwa nowe centra wyprzedażowe o łącznej powierzchni 29.000 mkw. GLA: Ptak Outlet Rzgów (faza I) k. Łodzi i Outlet Park (faza I) w Szczecinie. Spowodowało to wzrost zasobów tego rodzaju powierzchni do poziomu

## CENTRA WYPRZEDAŻOWE, IV KWARTAŁ 2012 R.



138.000 mkw. GLA. W chwili obecnej w Polsce działa dziewięć centrów wyprzedażowych: Factory Ursus (Warszawa), Factory Wrocław, Factory Luboń (Poznań), Factory Kraków, Fashion House Piaseczno (Warszawa), Fashion House Gdańsk, Fashion House Sosnowiec, Ptak Outlet Rzgów (Łódź) i Outlet Park (Szczecin). Wymienione obiekty zbudowane zostały przez czterech deweloperów: Neinver (Factory), The Outlet Co (Fashion House), Echo Investment i Ptak SA.

W budowie pozostaje obecnie jedno centrum wyprzedażowe o powierzchni 19.700 mkw. GLA firmy Neinver – Factory Annopol na warszawskiej Białołęce. Planowana data otwarcia to marzec br. Obiekt oferować będzie 120 sklepów wyprzedażowych znanych polskich i zagranicznych sieci handlowych, m.in. Tommy Hilfiger, Lee Cooper, Levis, Rey Jay, Cross, Big Star, Soda, Tom Tailor, Vero Moda, VIP Collection, Wittchen i Digel. W planach deweloperów znajdują się zarówno kolejne centra wyprzedażowe (Białystok, Lublin), jak i rozbudowy już istniejących obiektów (Łódź, Szczecin). Realizacja wszystkich zamierzeń może przynieść do końca 2015 roku nawet do 50.000 mkw. GLA nowej powierzchni.

W centrach wyprzedażowych działa obecnie ponad 800 sklepów, głównie z branży odzież, obuwie i akcesoria sportowe. Rozwój tego sektora w Polsce odbywa się z zachowaniem równowagi pomiędzy popytem a podażą. W ciągu dziesięciu lat swojego istnienia rynek absorbował średnio ok. 14.000 mkw. GLA powierzchni rocznie, a stopa pustostanów, nieznacznie większa niż w tradycyjnych centrach handlowych, wahała się pomiędzy 5–7%. Charakterystyczną cechą tego segmentu rynku jest potrzeba zaplanowania dłuższego okresu komercjalizacji obiektu (ponad 24 miesiące), do rzadkości należy też 100% wynajęcie obiektu w dniu otwarcia. Czynsze za powierzchnię w centrach wyprzedażowych są niższe niż w tradycyjnych centrach handlowych, a deweloperzy oferują także szereg zachęt dla najemców, w tym kontrybucje finansowe na aranżację lokali. Za lokal 100–150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego w Warszawie oczekiwana jest stawka czynszowa na poziomie 21–23 EUR/mkw./miesiąc.

## RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

### SYTUACJA NA RYNKU

W 2012 r. można było zaobserwować w Polsce dalszy rozwój rynku magazynowego, szczególnie w zakresie oferty nowej powierzchni. Mimo zmniejszenia się wolumenu zawartych transakcji o ok. 17% w porównaniu z 2011 r., podaż wzrosła o 25%. Warto jednak zaznaczyć, że większość oddanej do użytku powierzchni została wynajęta jeszcze przed ukończeniem budowy. Wskaźnik pustostanów zmniejszył się o 1 p.p. Na koniec 2012 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły 7.530.000 mkw. Największym rynkiem magazynowym w Polsce pozostaje Warszawa, której zasoby wynoszą 36% całkowitej powierzchni. Najważniejszymi rynkami regionalnymi są: Górny Śląsk, Poznań, Polska Centralna i Wrocław. Dysponują one powierzchnią 4.230.000 mkw., co stanowi 56% wszystkich zasobów. Dzięki rozbudowie infrastruktury drogowej nastąpił wyraźny rozwój innych rynków, w szczególności: trójmiejskiego, krakowskiego, rzeszowskiego, toruńskiego, szczecińskiego i lubelskiego.

Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową w 2012 r. wyniósł ponad 1,5 mln mkw. W III kwartale podpisano umowy na ok. 450.000 mkw., czyli na ponad 40% więcej powierzchni niż w najłagodniejszym II kwartale. Ok. 56% całkowitego wolumenu stanowiły nowe umowy najmu, 35% to były kontynuacje, a rozszerzenia powierzchni wyniosły ok. 9%. Tak jak w poprzednich latach najbardziej aktywnym sektorem najemców powierzchni magazynowych byli operatorzy logistyczni (40%). Warto zaznaczyć też duży udział w popycie firm dystrybucyjnych (głównie polskich i sieci sklepów). Największe zainteresowanie najemców odnotowano przede wszystkim w regionach: warszawskim (32%), Polski Centralnej (18%) oraz górnośląskim (14%).

W 2012 r. ukończono w Polsce ponad 500.000 mkw. powierzchni magazynowej. Wielkość podaży w największych regionach była podobna: na Górnym Śląsku oddano 19% całkowitej nowej powierzchni, w regionie Warszawy 17%, a Polski Centralnej i Wrocławia po 16%. Znaczącymi projektami zrealizowanymi w ubiegłym roku były: obiekty BTS (*built-to-suit*) dla firmy Pilkington w Chmielowie o powierzchni 35.000 mkw. i firmy Manuli w Radomsku o powierzchni 32.000 mkw. – oba wybudowane przez firmę Panattoni, a także BTS dla firmy Decathlon w Gliwicach o powierzchni 32.000 mkw. zrealizowany przez dewelopera SEGRO oraz obiekt magazynowy w Poznaniu o powierzchni 30.000 mkw. wybudowany przez firmę Goodman w ramach parku Goodman Poznań Logistics Centre.

Na koniec 2012 r. w budowie było ok. 200.000 mkw. powierzchni magazynowej, a więc ponad 40% mniej niż na koniec 2011 r.

### PRZYKŁADOWE TRANSAKcje NAJMU

NAZWA OBIEKTU	FIRMA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Panattoni Park Stryków	Leroy Merlin	56.000
Panattoni BTS Pilkington	Pilkington	35.000
Prologis Park Dąbrowa	DHL	33.000
Panattoni BTS Legnica	Lear	32.000
Europolis Park Poland Central	FM Logistic	32.000
Diamond Business Park Piaseczno	Logwin	29.000
Prologis Park Teresin	Stokrotka	27.000
Panattoni Park Robakowo	Raben	27.000
Prologis Park Teresin	Schenker	26.000
Prologis Park Janki	Rohlig Suus Logistics	26.000
Tulipan Park Stryków	Sonoco	23.000
Tulipan Park Warszawa	Żabka	23.000
PointPark Mszczonów	Fiege	21.000
Prologis Park Błonie II	Tradis	18.000
Prologis Park Wrocław V	Neonet	18.000

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

W znacznej części są to obiekty typu BTS, budowane według ściśle określonych potrzeb klienta – rodzaju planowanej produkcji lub indywidualnych warunków magazynowania. Tego typu inwestycje są korzystnym rozwiązaniem dla dewelopera ze względu na zabezpieczenie stałego dochodu przez okres z reguły minimum 5 lat. Najwięcej powierzchni magazynowej buduje się obecnie we Wrocławiu (56.000 mkw.), Warszawie (44.000 mkw.) i Poznaniu (30.000 mkw.).

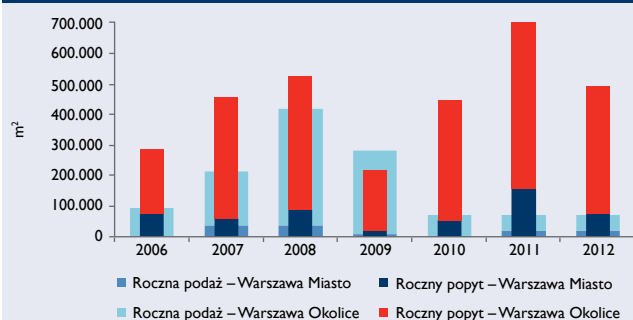
W grudniu 2012 r. było w Polsce ponad 800.000 mkw. niewynajętej powierzchni magazynowej, co stanowiło 10,7% całkowitych zasobów. Oznacza to spadek wskaźnika pustostanów w porównaniu z tym samym okresem poprzedniego roku o 1,2 p.p. Podaż nowej powierzchni w 2012 r. była względnie duża. Najwięcej oddano do użytku w I kwartale (200.000 mkw.), ale już w pozostałych miesiącach odnotowano proporcjonalnie mniejszą podaż, co wpłynęło na zmianę wskaźnika pustostanów na koniec roku. Najwięcej wolnej powierzchni, biorąc pod uwagę liczby bezwzględne, znajduje się w regionie Warszawy i okolic (400.000 mkw.) oraz w Polsce Centralnej (120.000 mkw.). Najwyższe stopy pustostanów występują natomiast w regionach o niewielkich zasobach, np. Lublin (37%), Szczecin (36%) czy Rzeszów (30%), co stanowi odpowiednio 5.000, 15.000 oraz 35.000 mkw. wolnej powierzchni. Pomimo zmniejszenia się wskaźnika pustostanów, stawki czynszowe pozostały niezmiennione lub nieznacznie spadły. Obecnie najwyższe czynsze nominalne występują w strefie miejskiej Warszawy (4,5–5,8 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w Polsce Centralnej i na przedmieściach Warszawy (2,4–4 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach stawki czynszów kształtowały się na poziomie 3–4 EUR/mkw./miesiąc.

## REGION WARSZAWSKI

SYTUACJA NA RYNKU WARSZAWSKIM		
Istniejące zasoby	2.710.000 mkw.	
Zasoby w budowie	44.000 mkw.	
Wskaźnik pustostanów	15,2%	
Wolumen transakcji	475.000 mkw.	
Główni wynajmujący	Prologis, CA Immo, Panattoni, Segro, PointPark Properties, AIG/Lincoln, Valad	
	WARSZAWA MIASTO	WARSZAWA OKOLICE
Czynsze nominalne	4,50–5,80 EUR/mkw./miesiąc	2,40–4,00 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	3,90–5,00 EUR/mkw./miesiąc	1,90–3,20 EUR/mkw./miesiąc

Warszawa jest największym rynkiem magazynowym w Polsce – posiada w swych zasobach ponad 2,7 mln mkw. powierzchni, z czego 77% ulokowane jest w południowo-zachodniej strefie podmiejskiej stolicy (w promieniu od 12 do 50 km od centrum – Błonie, Janki, Piaseczno, Pruszków i Sochaczew). Pozostałe 23% znajduje się w rejonie trzech dzielnic: Białołęki, Targówka i Włochów. W 2012 r. podaż powierzchni magazynowej wyniosła ok. 87.000 mkw. Największymi obiektami oddanymi do użytku były: budynek produkcyjno-magazynowy BTS Delphi (22.000 mkw.) wybudowany przez dewelopera Panattoni w Błoniu oraz kolejna faza parku Prologis Park Janki (18.000 mkw.). W ciągu całego roku w regionie wynajęto ok. 475.000 mkw. magazynów, co oznacza ponad 30% spadek w porównaniu z 2011 r. Ponad 80% umów zawarto w strefie podmiejskiej regionu. Wskaźnik pustostanów w ciągu 12 miesięcy zmniejszył się o ponad 2 p.p. do 15,2% w grudniu 2012 r. W podziale na strefy stopa pustostanów w samym mieście zwiększyła się o ponad 5 p.p. do 17,5% na koniec roku, natomiast w strefie podmiejskiej spadła do 13,8%, również o ponad 5 p.p. Czynsze pozostały stabilne lub nieznacznie się obniżyły. W strefie miejskiej czynsze bazowe były stabilne, chociaż efektywne spadły, gdyż deweloperzy starali się zachęcić najemców do zawierania umów w istniejących już obiektach.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE WARSZAWSKIM



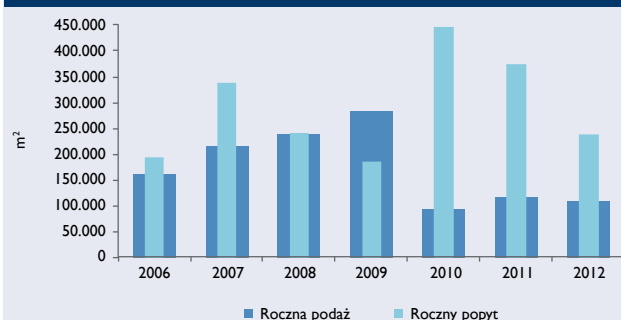
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## REGION GÓRNOŚLĄSKI

SYTUACJA NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA	
Istniejące zasoby	1.470.000 mkw.
Zasoby w budowie	22.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	4,20%
Wolumen transakcji	216.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Segro, MLP Group, Menard Doswell, BIK, Hines
Czynsze nominalne	2,90–3,50 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,60–3,10 EUR/mkw./miesiąc

Region Górnego Śląska jest największym po Warszawie rynkiem w Polsce. To także jeden z większych okręgów przemysłowych w Europie. Dzięki wysoko rozwiniętej infrastrukturze drogowej, koncentracji przemysłu, bezpośrednim inwestycjom zagranicznym (szczególnie w przemyśle motoryzacyjnym), a także korzystnemu położeniu – zasoby tego regionu osiągnęły aż 1,47 mln mkw. powierzchni. W 2012 r. oddano do użytku magazyny o powierzchni 100.000 mkw., co stanowi ok. 19% ubiegłorocznej podaży w Polsce. Największymi projektami były dwa obiekty BTS: największy – zbudowany w Gliwicach przez dewelopera SEGRO budynek dla firmy Decathlon o powierzchni 32.000 mkw. i drugi – Metsa Tissue (26.000 mkw.) wybudowany przez dewelopera Goodman w Krapkowicach. Region ten jest także jednym z liderów pod względem wielkości transakcji najmu. W 2012 r. zostało tam wynajętych ok. 216.000 mkw. powierzchni magazynowej, co jednak w stosunku do poprzedniego roku oznacza spadek o 40%. Mimo to Górny Śląsk charakteryzuje się jednym z najniższych współczynników pustostanów wśród wszystkich rynków regionalnych. W grudniu 2012 r. wyniósł on 4,2%, co oznacza znaczący spadek o ponad 3 p.p. w porównaniu z końcem 2011 r. Obecnie w budowie znajduje się ok. 22.000 mkw. powierzchni magazynowej i w najbliższej przyszłości można się spodziewać kolejnych inwestycji, biorąc pod uwagę niski wskaźnik niewynajętej powierzchni i stałe zainteresowanie najemców. Czynsze w ciągu ubiegłego roku były stabilne.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE GÓRNOŚLĄSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## REGION POLSKI CENTRALNEJ

## SYTUACJA NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby	1.000.000 mkw.
Zasoby w budowie	15.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	12,2%
Wolumen transakcji	273.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, SEGRO, CA Immo, AIG/Lincoln
Czynsze nominalne	2,40–3,95 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	1,90–3,10 EUR/mkw./miesiąc

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej, które wyniosły na koniec 2012 r. 1 mln mkw., koncentrują się głównie wokół trzech miejscowości: Piotrków Trybunalski (33%), Stryków (30%) i Łódź (29%). W pierwszym półroczu 2012 r. na magazynowej mapie regionu pojawiły się kolejne lokalizacje: Pabianice i Radomsko, w których oddano do użytku I fazę Goodman Łódź Logistics Centre (9.600 mkw.) oraz obiekt BTS Manuli (32.000 mkw.) wybudowany przez dewelopera Panattoni. Całkowita podaż w tym regionie w 2012 r. wyniosła ponad 80.000 mkw., a w budowie na koniec roku było ok. 15.000 mkw. Poziom popytu ukształtował się na poziomie ok. 273.000 mkw. (ok. 18% w skali kraju). Najwyższy wynik został odnotowany w III kwartale (ok. 150.000 mkw.). W Polsce Centralnej przedłużenia najmu stanowiły ok. 55% wszystkich umów podpisanych w tym okresie. Współczynnik pustostanów na koniec 2012 r. wyniósł 12,2% i był o prawie 2 p.p. wyższy niż w grudniu 2011 r. Czynsze pozostały stabilne lub nieznacznie spadły w zależności od lokalizacji. Najwyższe stawki dotyczyły powierzchni typu *small business unit* (4–4,5 EUR/mkw./miesiąc), natomiast najniższe były w typowych halach magazynowych w rejonie Piotrkowa Trybunalskiego (2,6–3,2 EUR/mkw./miesiąc).

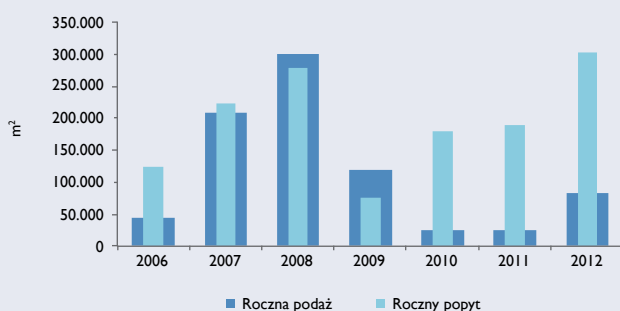
## REGION POZNAŃSKI

## SYTUACJA NA RYNKU POZNANIA

Istniejące zasoby	1.027.000 mkw.
Zasoby w budowie	30.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	5,0%
Wolumen transakcji	170.000 mkw.
Główni wynajmujący	Panattoni, Prologis, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,30–2,90 EUR/mkw./miesiąc

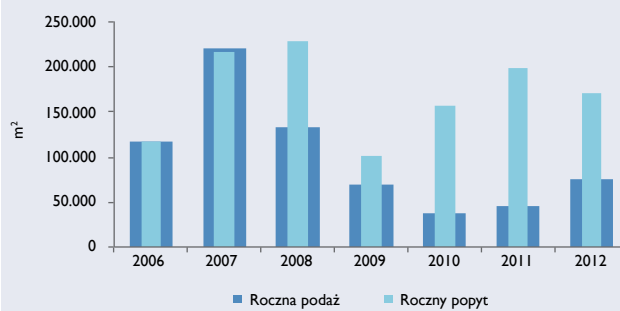
Na koniec 2012 r. zasoby powierzchni magazynowej w regionie poznańskim przekroczyły 1 mln mkw. Magazyny skoncentrowane są głównie na przedmieściach Poznania, wzdłuż autostrady A2 (Gądkki, Komorniki, Krzesiny i Luboń) oraz drogi ekspresowej S11 w Swadzimiu. Magazyny znajdują się także w miejscowościach: Bugaj, Kostrzyn, Kórnik i Swarzędz oraz w dalszych lokalizacjach: Konin, Gorzów Wielkopolski, Leszno, Rawicz i Świebodzin. W 2012 r. oddano do użytku ok. 80.000 mkw. powierzchni. Największym nowym obiektem była pierwsza faza Goodman Poznań Logistics Centre (30.000 mkw.). Na koniec roku w budowie znalazło się ok. 30.000 mkw. magazynów. Popyt na powierzchnię magazynową w regionie poznańskim w 2012 r. kształtował się na poziomie 170.000 mkw., czyli o 10% mniej niż w 2011 r. Wskaźnik pustostanów w regionie poznańskim wyniósł 5% i był jednym z najniższych w kraju wśród wszystkich rynków regionalnych. Czynsze utrzymywały się na stabilnym poziomie.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE POLSKI CENTRALNEJ



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE POZNAŃSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.



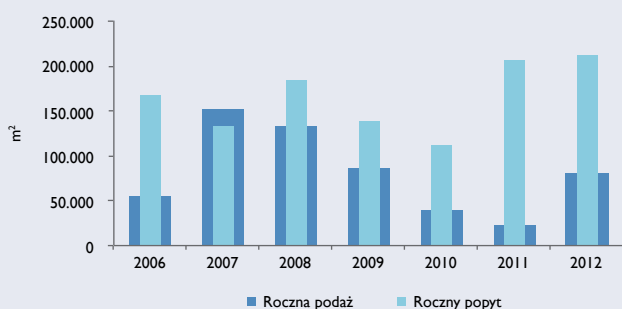
## REGION WROCŁAWSKI

## SYTUACJA NA RYNKU WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	730.000 mkw.
Zasoby w budowie	56.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	7,6%
Wolumen transakcji	212.000 mkw.
Główni wynajmujący	Prologis, Panattoni, Goodman, VATT Invest, SEGRO
Czynsze nominalne	3,00–3,90 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,40–2,99 EUR/mkw./miesiąc

Region wrocławski, którego zasoby koncentrują się wzdłuż autostrady A4 (Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Krajków) oraz drogi krajowej nr 8, jest piątym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce. Jego zasoby kształtują się na poziomie ponad 730.000 mkw. W 2012 r. oddano do użytku ponad 80.000 mkw. powierzchni, czyli czterokrotnie więcej niż w 2011 r. W grudniu 2012 r. w budowie znajdowało się ok. 56.000 mkw. powierzchni magazynowej, m.in. BTS Lear w Legnicy dewelopera Panattoni (30.000 mkw.). Znaczącym zrealizowanym obiektem był również Prologis Park Wrocław V (19.000 mkw.). W 2012 r. popyt w regionie przekroczył 210.000 mkw. i był nieznacznie wyższy od wolumenu zanotowanego w poprzednim roku. Współczynnik pustostanów w grudniu 2012 r. wyniósł 7,6%, czyli 2 p.p. mniej niż na koniec 2011 r. Rok 2012 był kolejnym pozytywnym okresem dla rynku magazynowego we Wrocławiu i w najbliższej przyszłości można się spodziewać kolejnych nowych inwestycji. Czynsze w regionie pozostały stabilne, jednak w zależności od lokalizacji można było zaobserwować tendencje zwyżkowe.

## PODAŻ I POPYT W REGIONIE WROCŁAWSKIM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, STYCZEŃ 2013 R.

## REGION TRÓJMIEJSKI

Zasoby Trójmiasta, jednego z najmłodszych, ale jednocześnie najszybciej rozwijających się rynków regionalnych w Polsce, wyniosły na koniec 2012 r. 178.000 mkw., a podaż ukształtowała się na poziomie 38.000 mkw. Oddano do użytku m.in. obiekt Gdańsk Kowale II (26.000 mkw.). W grudniu 2012 r. w budowie znajdowało się ok. 14.000 mkw., w tym pierwsza część projektu Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne mającego docelowo oferować ok. 500.000 mkw. powierzchni magazynowej. Istotnym atutem regionu wpływającym na jego atrakcyjność są oprócz rozwiniętej infrastruktury drogowej także porty morskie w Gdyni i Gdańsku. Popyt na powierzchnię magazynową w 2012 r. wyniósł prawie 70.000 mkw. i był o 15% wyższy niż w 2011 r. Wskaźnik pustostanów w regionie trójmiejskim wzrósł o niecałe 5 p.p. w stosunku do 2011 r. i na koniec 2012 r. osiągnął poziom 16%. Czynsze kształtowały się w przedziale 3,2–4 EUR/mkw./miesiąc.

## REGION KRAKOWSKI

Region stolicy Małopolski dysponuje zasobami powierzchni magazynowych na poziomie 143.000 mkw. Parki koncentrują się wzdłuż obwodnicy Krakowa oraz w południowo-wschodniej części miasta. W 2012 r. oddano ponad 21.000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego największym projektem był Witek Airport Logistics Centre (12.500 mkw.). Poziom popytu w 2012 r. osiągnął 22.000 mkw., a stopa pustostanów na koniec roku wyniosła 17%. Czynsze pozostały stabilne na poziomie 4–4,1 EUR/mkw./miesiąc.

## POZOSTAŁE REGIONY

Rynki magazynowe znajdujące się w regionach: toruńskim, szczecińskim i lubelskim mają najniższy udział w całkowitych zasobach kraju. Na koniec 2012 r. wielkość powierzchni wyniosła tam odpowiednio – 97.000, 42.000 i 14.000 mkw. Rynek magazynowy Torunia tworzą dwa parki: wynajęty w całości Panattoni Park Toruń (31% zasobów) oraz Goodman Toruń Logistics Centre (69% zasobów). Na najbliższe lata planowana jest ich rozbudowa, a także realizacja kolejnych obiektów w regionie. Stopa pustostanów na rynku toruńskim wyniosła 9% na koniec 2012 r. Szczeciński rynek magazynowy stanowi zbudowany spekulacyjnie w 2008 r. Prologis Park Szczecin, a także budowany North-West Logistic Park. W 2012 r. wynajęto ok. 23.000 mkw., a stopa pustostanów wyniosła ponad 35%, czyli ok. 15.000 mkw. W Lublinie funkcjonuje obecnie jeden obiekt oferujący na wynajem nowoczesną powierzchnię magazynową – Centrum Logistyczne Mełgiewska. Ponadto na etapie przygotowań znajduje się Wikana Business Park (14.000 mkw.). W regionie rzeszowskim magazyny koncentrują się w ośrodkach przy budowanej autostradzie A4 – w okolicach Dębicy oraz na przedmieściach Rzeszowa, a także w Chmielowie koło Tarnobrzega (BTS Pilkington 35.000 mkw. oddany w 2012 r.). Planuje się również nowe obiekty w Mielcu i Korczowiej.

## WYCENY I USŁUGI DORADCZE

Usługi w zakresie wycen i doradztwa prowadzone są przez Cushman & Wakefield na całym świecie. Obecnie w Europie działa ok. 60 osób zajmujących się badaniem rynku oraz ok. 200 osób zajmujących się wyceną nieruchomości. Polski dział Wycen i Doradztwa liczy 15 osób. Usługi doradztwa oraz wyceny przeprowadzane są na szczeblu lokalnym przy wsparciu biur

regionalnych. Z naszych usług korzystają fundusze inwestycyjne, polskie i międzynarodowe banki, deweloperzy, inwestorzy, władze lokalne oraz inne firmy będące w posiadaniu nieruchomości komercyjnych. Korzystamy z doświadczenia specjalistów wszystkich globalnych oddziałów firmy Cushman & Wakefield.



### WYCENA NIERUCHOMOŚCI

#### ZESPÓŁ DS. WYCEN

- Analizy finansowe
- Wyceny portfeli nieruchomości
- Wyceny pojedynczych aktywów nieruchomościowych

Zespół ds. wycen przygotowuje m.in wyceny dla następujących celów:

- Wyceny na potrzeby kupna/sprzedaży nieruchomości
- Wyceny na potrzeby finansowania lub zabezpieczenia kredytu
- Wyceny dla celów księgowych/sprawozdań finansowych
- Wyceny dla celów ubezpieczeniowych
- Wyceny dla celów podatkowych
- Wyceny na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego
- Wyceny na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania (m.in. wyłączenie)
- Wyceny na potrzeby określenia wartości poniesionych nakładów
- Wyceny dla celów obniżenia opłaty adiacenckiej
- Wyceny dla celów obniżenia renty planistycznej
- Wyceny dla wewnętrznych potrzeb klienta

Wykonujemy wyceny według standardów polskich (PFSRM) i międzynarodowych (RICS, TEGoVA, IVS, MSR).

Standard	Forma
RICS „Red Book”	Pełny raport wyceny, skrócony raport wyceny (np. typu <i>desktop</i> )
Polskie Krajowe Standardy Wyceny	Operat szacunkowy
Europejskie Standardy Wyceny (TEGoVA)	Raport wyceny
Międzynarodowe Standardy Wyceny	Raport wyceny



## USŁUGI ANALITYCZNE I DORADCZE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Badania i analizy rynkowe**

Analizy makroekonomiczne i sektorowe

Analizy regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości

Analiza konkurencji  
(projekty istniejące, w budowie i planowane)

Modelowanie zasięgu sprzedaży  
obiektów handlowych (*catchment area*)  
oraz szacowanie obrotów

Analizy lokalizacji  
(dostępność komunikacyjna, widoczność,  
ograniczenia planistyczne i infrastrukturalne)

Analizy wskaźników sektorowych  
(popyt, podaż, pustostany, absorpcja,  
czynsze, ceny, stopy kapitalizacji itp.)  
wraz z prognozami

Analizy preferencji najemców i kupujących

**Analityka finansowa**

Deterministyczne i probabilistyczne analizy  
racjonalności finansowej projektów w oparciu  
o międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR)

Opracowywanie założeń dotyczących wielkości,  
standardu, kosztów, przychodów, harmonogramu i założeń  
makroekonomicznych projektów

Doradztwo w zakresie optymalnych struktur finansowania  
w oparciu o aktualne warunki na rynkach kapitałowych

Identyfikacja i kwantyfikacja  
podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik  
finansowy przedsięwzięcia

Analiza wrażliwości modelu  
na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

**Przykładowe projekty / Wybrani klienci**

Doradztwo  
ekonomiczno-rynkowe

KSP III REIM

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU)



Studium wykonalności



Raporty rynkowe





**Richard Petersen**  
Partner, Dyrektor Zarządzający  
richard.petersen@eur.cushwake.com



**Aneta Rogowicz-Gała**  
Associate, Dyrektor Działu  
Zarządzania Nieruchomościami  
aneta.rogowicz-gala@eur.cushwake.com



**Richard Aboo**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych  
richard.aboo@eur.cushwake.com



**Izabela Mucha**  
Associate  
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa  
izabela.mucha@eur.cushwake.com



**Piotr Kaszyński**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



**Tomasz Danecki**  
Associate  
Dyrektor Działu Zarządzania Projektami  
tomasz.danecki@eur.cushwake.com



**Tom Listowski**  
Partner, Dyrektor Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Magazynowych i Relacji  
z Klientami Korporacyjnymi w CEE  
tom.listowski@eur.cushwake.com



**Dorota Skowrońska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Personalnego  
dorota.skowronska@eur.cushwake.com



**Wojciech Pisz**  
Associate  
Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych  
wojciech.pisz@eur.cushwake.com



**Iwona Skalska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Marketingu  
iwona.skalska@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  
+48 22 820 20 20  
poland.marketing@eur.cushwake.com  
www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Cushman & Wakefield wykorzystała 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](http://www.cushmanwakefield.com/knowledge).

©2013 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Na okładce: Rewitalizacja Portu Rybackiego w Gdyni / Grupa PHN



Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.  
wdrożyła i stosuje system zarządzania jakością  
ISO 9001:2008 sprawdzony przez TÜV SÜD.

Aby pobrać wersję elektroniczną  
raportu, zeskanuj QR kod.







