

# MARKETBEAT

## POLISH REAL ESTATE MARKET REPORT

A Cushman & Wakefield Research Publication



AUTUMN 2014





## A Cushman &amp; Wakefield Research Publication

Dear Sir / Madam,

Cushman & Wakefield is the world's largest privately held commercial real estate services firm. Founded in 1917, it has 250 offices in 60 countries and more than 16,000 employees.

Cushman & Wakefield has been actively operating in Poland since 1991. As a global real estate company, we deliver integrated solutions to multinational corporations, financial institutions, developers, entrepreneurs, government entities and small-to medium-size companies by actively advising, implementing and managing on behalf of landlords, tenants and investors through every stage of the real estate process.

This report presents an analysis of the office, retail, industrial and hospitality markets as well as the investment market in Poland. The publication also includes forecasts for the future development of the real estate sector.

We trust you find the report informative.

Yours faithfully,

Charles Taylor  
Managing Partner  
Cushman & Wakefield Polska

## TABLE OF CONTENTS

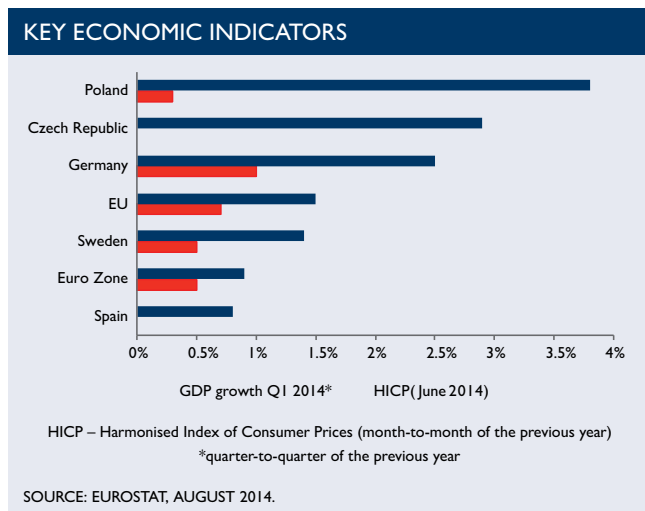
INTRODUCTION.....	3
ECONOMIC PERFORMANCE.....	4
FINANCIAL MARKET.....	5
INVESTMENT MARKET.....	6
Office market.....	6
Retail market.....	7
Warehouse market.....	7
OFFICE MARKET.....	8
Market overview.....	8
Warsaw.....	8
Regional markets.....	11
RETAIL MARKET.....	12
Poland.....	12
Shopping and leisure centres.....	12
High streets.....	13
Hypermarkets and supermarkets.....	14
DIY stores and retail parks.....	15
Outlet centres.....	15
INDUSTRIAL MARKET.....	16
Market overview.....	16
Regions.....	18
HOSPITALITY MARKET.....	19
VALUATION AND ADVISORY SERVICES.....	21
CONTACTS.....	23

## ECONOMIC PERFORMANCE

### ECONOMIC GROWTH AND UNEMPLOYMENT

Poland's economy expanded in 2013 with many economic indicators improving, including both higher industrial output and retail sales. 2014 started equally well with GDP growth of 3.8% in Q1 and, consequently, the forecast for the annual growth was revised from 2.5% up to 3.2%. The unemployment rate, which at the end of June 2014 stood at 12%, is expected to remain unchanged throughout the rest of the year.

With a stable economy, Poland remains an attractive investment destination in Europe. As one of the best performers in Europe it managed to avoid recession in the recent global economic downturn and notch up solid growth.



#### LONG TERM BONDS RATE AND GDP FORECAST

COUNTRY	2008	2009	2010	2011	2012	2013	HI 2014	2014*	2015*
EU	3,97%	3,96%	4,20%	4,29%	3,02%	3,02%	2,26%	1,60%	2,00%
Euro Zone	3,73%	3,63%	4,13%	4,63%	3,18%	2,97%	2,09%	1,20%	1,70%
Germany	3,05%	3,14%	2,91%	1,93%	1,30%	1,80%	1,26%	1,80%	2,00%
Sweden	2,67%	3,24%	3,21%	1,68%	1,51%	2,39%	1,80%	2,80%	3,00%
Czech Republic	4,30%	3,98%	3,89%	3,70%	2,12%	2,20%	1,55%	2,00%	2,40%
Poland	5,70%	6,22%	5,98%	5,84%	3,88%	4,42%	3,54%	3,20%	3,40%
Spain	3,86%	3,81%	5,38%	5,53%	5,34%	4,13%	2,72%	1,10%	2,10%

\* GDP (FORECAST)  
SOURCE: EUROPEAN COMMISSION, ECONOMIC AND FINANCIAL AFFAIRS, AUGUST 2014

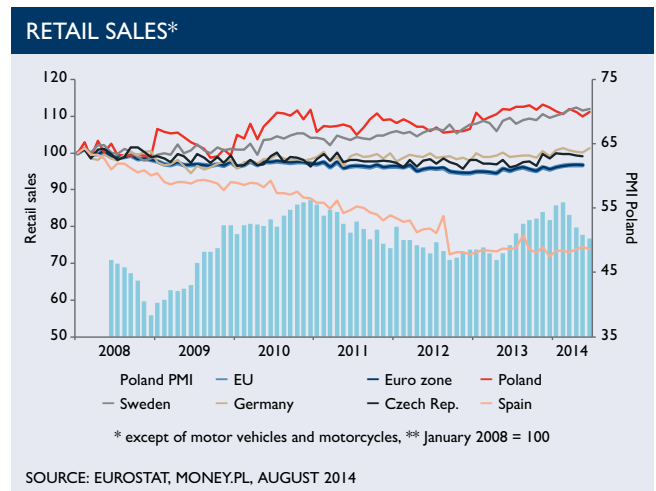
#### POLAND AGAINST OTHER COUNTRIES

Country	S&P*		MOODY'S		FITCH		TE RATING	
	Rating	Outlook	Rating	Outlook	Rating	Outlook	Rating	Outlook
Germany	AAA	Stable	Aaa	Stable	AAA	Stable	98,47	Stable
Sweden	AAA	Stable	Aaa	Stable	AAA	Stable	98,21	Stable
Czech Rep.	AA-	Stable	A1	Stable	A+	Stable	79,28	Stable
Poland	A-	Stable	A2	Stable	A-	Stable	67,41	Stable
Spain	BBB	Stable	Baa2	Positive	BBB+	Stable	52,55	Negative

\*Foreign currency rating  
SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM, AUGUST 2014

### RETAIL SALES

In 2013 retail sales grew by 4.2%. The Purchasing Managers Index, which reflects sentiment in the industrial sector, reached 53.2 points in December 2013. It continued growing to hit 54 points in Q1 2014, but since then it slipped to 50.3 points. PMI readings above 50 points have been noted since mid-2013, indicating that the Polish economy is expanding.



### FOREIGN INVESTMENT

Poland attracts investors due to the good health of its economy, compared with other countries in Europe and the world. In the annual survey by UNCTAD questioning investors about top investment destinations in the years 2013–2015 Poland ranked fourth in Europe and fourteenth in the world. In 2003 the Polish Information and Foreign Investment Agency (PAIiZ) supported completion of 53 projects totalling more than EUR 905m and intended to create up to 19,000 jobs. More than 40% of the projects were in the BPO and ICT (Information and Communication Technologies) sectors.

## FINANCIAL MARKET

### FISCAL POLICY AND BUDGET

According to estimates from the Polish Ministry of Finance for the first half of 2014, Poland's deficit stood at PLN 25.4bn. At the end of May 2014, the Polish national debt amounted to more than PLN 744bn, down by 11% compared with the end of 2013. In January 2014 the Polish President Bronisław Komorowski signed the 2014 Budget Act projecting the country's annual deficit at below PLN 47.6bn, inflation at 2.4% and 2.5% GDP growth.

### STOCK EXCHANGE

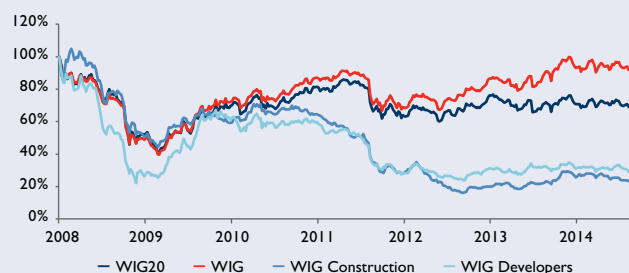
In HI 2014, only sixteen companies made their debut on the NewConnect market and the main market of the Warsaw Stock Exchange (WSE), which made the WSE fourth in the European ranking in terms of IPOs. Despite the number of IPOs in HI 2014 being nearly twice as low as that in HI 2013, the total volumes of initial public offerings in both periods were comparable. The biggest IPOs were Prime Car Management and PCC Rokita, at PLN 210m and PLN 98m, respectively.

IPO (INITIAL PUBLIC OFFERING)				
	HI 2013	Q1 2014	Q2 2014	HI 2014
London	38	32	54	86
Nasdaq OMX	14	7	26	33
NYSE Euronext	12	6	22	28
Warsaw	31	10	6	16
Borsa Italiana	6	5	7	12
Istanbul	4	2	6	8
Deutsche Börse	5	1	6	7
Oslo	4	2	5	7
Spain (BME)	1	2	4	6
Switzerland	0	0	5	5

SOURCE: PWC, IPO WATCH EUROPE, WSE, AUGUST 2014

Both the main index of the Warsaw Stock Exchange WIG and the WIG20 index, which comprises the 20 largest companies listed on the WSE, remained largely unchanged throughout HI 2014 with a slight fall for WIG and a slight gain for WIG20. Likewise, the real estate sector index WIG-Deweloperzy (WIG-Developers) gained 1% by the end of June 2014 compared with its figure in December 2013. On the other hand, WIG-Budownictwo (WIG-Construction) fell in HI 2014 by 13% following strong gains in late 2013.

### WARSAW STOCK EXCHANGE DYNAMICS

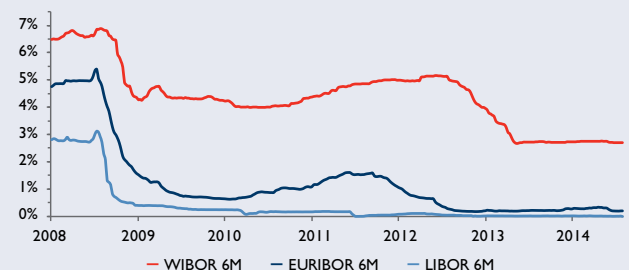


SOURCE: STOQQ.PL, AUGUST 2014

### INTEREST RATES

The Polish Monetary Council has kept the National Bank of Poland's reference rate at 2.5% for more than a year. Meanwhile, the European Central Bank (ECB) resorted to a series of interest rate cuts, bringing down its reference rate to 0.15% and introducing a negative interest rate of -0.1% on deposits.

### INTEREST RATES



SOURCE: STOQQ.PL, JUNE 2014

### EXCHANGE RATES

As in 2013, there were no major swings in the exchange rates between the Polish zloty and the world's leading currencies in the first six months of 2014. The PLN fluctuated against the euro, the US dollar and the Swiss franc by less than 1% in HI 2014.

### EXCHANGE RATES



SOURCE: STOQQ.PL, JUNE 2014

## INVESTMENT MARKET

Polish commercial investment market volume in HI 2014 reached EUR 1.4bn, a rise of more than 27% on the same period of the previous year. This improvement was particularly notable in the office sector, which accounted for 51.5% of the total transaction volume, followed by retail with 26.5% and the logistics and warehouse sector taking 22%. Although demand for prime assets remains robust across all the sectors, the office sector owes its strong performance to the ample supply of attractive properties both in Warsaw and in regional cities.

As in previous years, investors from Germany, the US and the UK were the main driver of growth accounting for 85% of transaction volume. Polish investors accounted for around 5% of all deals, roughly the same as in 2013.

The Warsaw Agglomeration is the largest investment market in Poland with a 44% share in the total transaction volume. High liquidity is particularly notable on Warsaw's office market where eight office buildings changed hands in HI 2014.

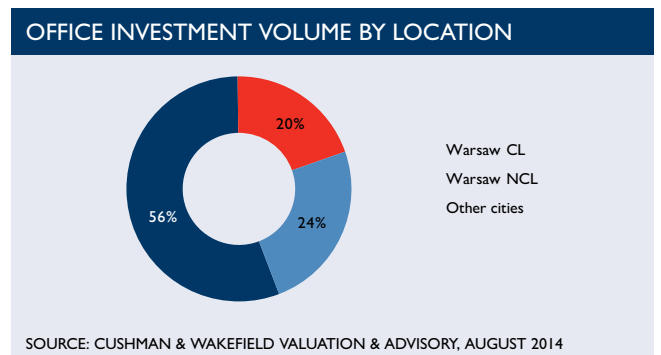
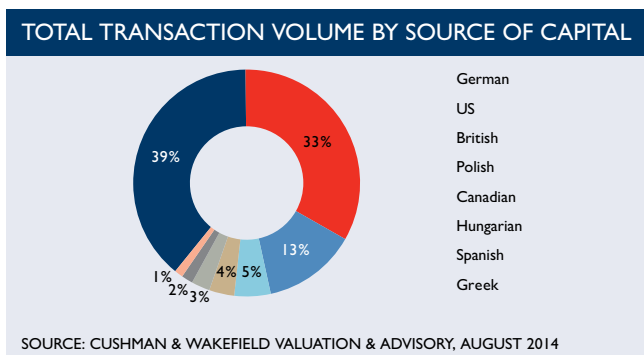
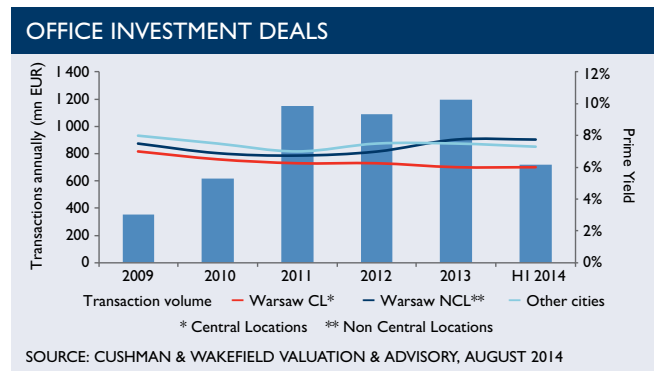
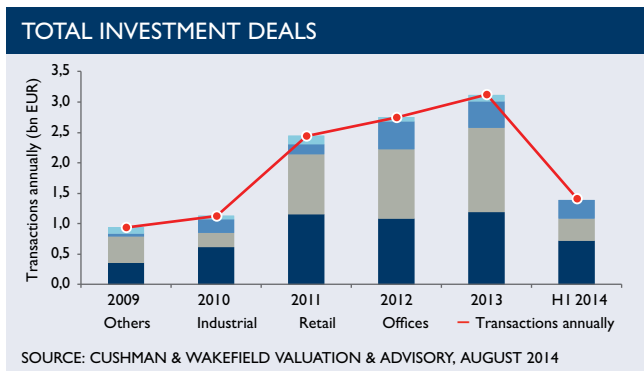
With improving economic growth in Poland, low inflation and relatively easy access to capital in global financial markets, interest in commercial properties is likely to remain strong. In line with previous years, the transaction volume is expected to hit more than EUR 3bn by the end of 2014 on the back of the projected growth in supply of prime assets and closing of a number of pending negotiations.

## OFFICE MARKET

Office investment volume in HI 2014 reached EUR 719m, which represents an increase of around 9% on the same period of the previous year and a rise of two and a half times on HI 2012.

Despite the continued modern office space growth outside Warsaw, the capital city remains the top destination for investors with its share of around 75% in the total transaction volume noted in this sector. Out of the eight office buildings transacted in Warsaw, the largest deals included DeAWM's acquisition of Rondo I in the city's core for around EUR 300m, W. P. Carey's acquisition of Lipowry Office Park for EUR 108m and Deka's acquisition of Atrium I for EUR 94m. The latter two properties are home to banks: Lipowry Office Park is fully taken up by Bank Pekao SA, while bank BZ WBK SA is the anchor tenant of Atrium I. Such properties are the most sought-after assets with the highest price-to-income ratio.

The largest deals in regional markets were recorded in Krakow, where a fund managed by Griffin Real Estate acquired Office Centre Lubicz, and in Wrocław, where the Green Day office building, fully leased to Credit Suisse, was acquired by GLL Real Estate Partners for EUR 42m.



### RETAIL MARKET

In H1 2014, the retail investment market performed less strongly than the office sector with a transaction volume of around EUR 370m. Poznań City Center shopping centre, acquired by a consortium of Resolution Property and ECE, accounted for nearly two-thirds of the total.

The largest transaction in the segment of cities with a population of less than 400,000 was the sale of Galeria Mazovia in Plock to the European Shopping Centre Fund, managed by CBRE Global Investors. Due to the dearth of prime assets in the largest Polish cities, investors are very likely to turn their focus in the forthcoming months to cities with a population of 100,000 to 400,000 offering a number of modern and successful retail properties.

Cities with less than 100,000 inhabitants attract relatively strong interest from investors with sales of small-scale retail facilities in Krasnobród, Mielec, Kostrzyń and Kołobrzeg. However, due to the small size of single transactions, such cities accounted for only 6% of the total retail investment volume.

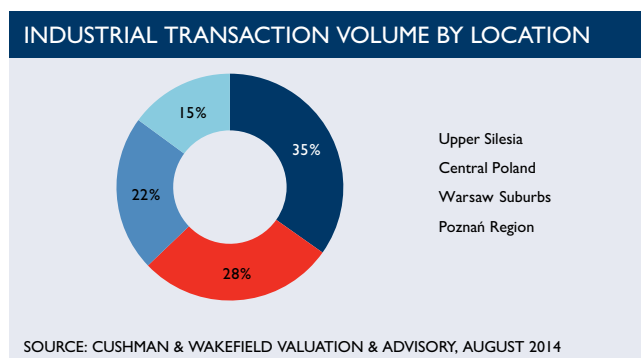
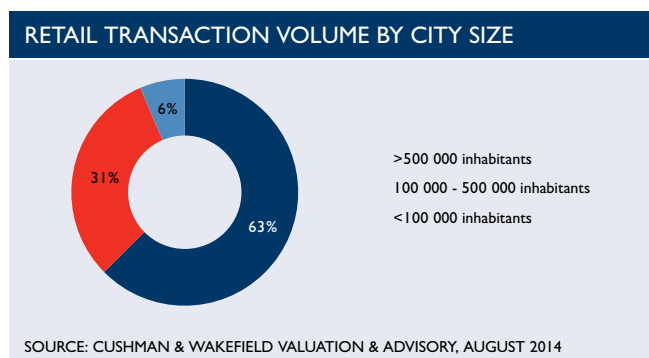
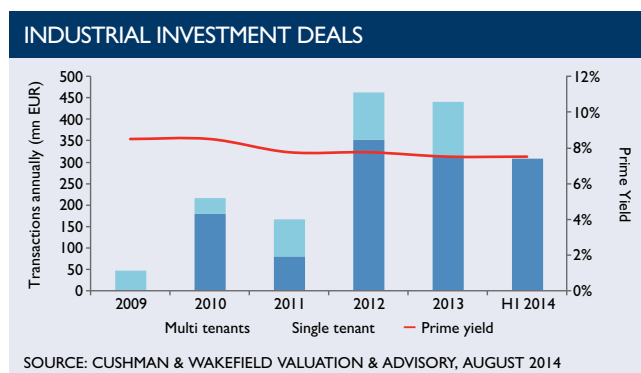
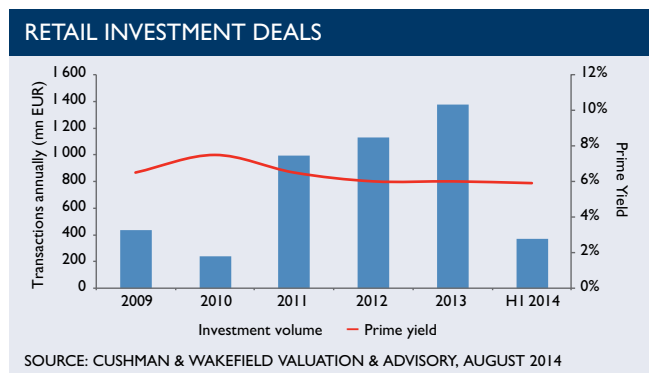
The transaction volume in H2 2014 would have to reach around EUR 1bn for this year's total to equate to that of 2013 (EUR 1.38bn). This could be possible only with sales of entire property portfolios by developers or investors.

### WAREHOUSE MARKET

Investment activity surged in the warehouse sector with EUR 307.6m of deals in H1 2014, a rise of 77% on H1 2013. The strong performance of the industrial market was supported by a number of portfolio transactions with a large average lot size. The largest transaction was the sale of the portfolio of seven warehouse facilities by Standard Life Investments Select Property Fund to Logicor, a fund managed by Blackstone. Another notable deal was the acquisition of the portfolio of five warehouse parks by Segro European Logistics Partnerships, a fund established by Segro and PSP Investments. A significant share in the investment activity on the warehouse market also came from the US-based Hillwood, which acquired properties in Błonie and Wrocław.

The top destination for investors focused on warehouse parks was Upper Silesia, which accounted for 35% of the total transaction volume, followed by Central Poland (28%) and Warsaw's suburbs coming third with a 22% share.

Due to the increasing importance of the logistics sector for the Polish economy, demand for high quality warehouses will continue to grow further subject, however, to adequate supply of modern warehouse facilities.



## OFFICE MARKET

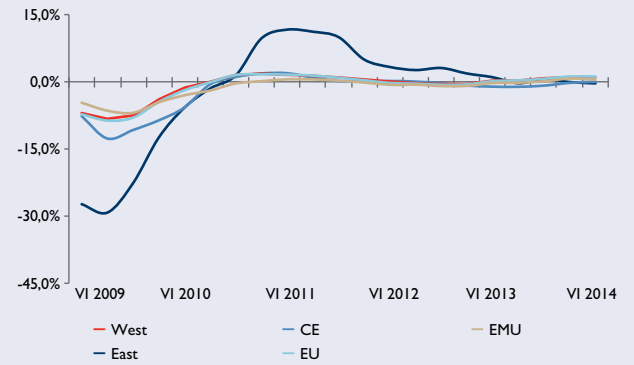
### MARKET OVERVIEW

Poland's office market kept up its strong momentum in H1 2014 with new office supply in Warsaw and the six largest regional cities totalling nearly 292,000 sq m, roughly the same as in the first six months of the previous year. Leasing volume reached more than 430,000 sq m, a fall of nearly 17% on H1 2013, most of which (60%) was in Warsaw, followed by Krakow (60,000 sq m) and Tricity (28,000 sq m).

The average vacancy rate in the six largest regional cities fell by 1.5 percentage points at the end of Q2 2014, indicating an improvement for property owners and developers in regional markets since late 2013. Compared with year-end 2013 the lowest vacancy rate of less than 3.6% is in Krakow, which is not working to the advantage of large tenants looking for readily available office space. Krakow, however, offers a relatively wide choice of office space in a considerable number of projects under construction and in the pipeline to companies ready to wait a few months or longer before moving to new headquarters. On the other hand, Katowice's low vacancy rate of 5.4% is due to developers remaining cautious about launching new projects on account of limited occupier interest.

The development market in Warsaw is steadily consolidating to leave an increasingly dominant position in the hands of large specialized market players who own substantial office stock in existing buildings or schemes under construction and in the pipeline. In addition, due to weak tenant interest in securing space on a pre-let basis, many smaller developers find it a significant challenge to obtain financing for new developments. Despite this, headline rents remained flat across all the office markets in Poland as in the majority of large European cities. Warsaw's prime headline rents stood at EUR 25/sq m/month, while in regional cities they ranged from EUR 13/sq m/month in Łódź to EUR 15/sq m/month in Krakow.

### OFFICE RENTAL GROWTH (YEAR-ON-YEAR)



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

### WARSAW

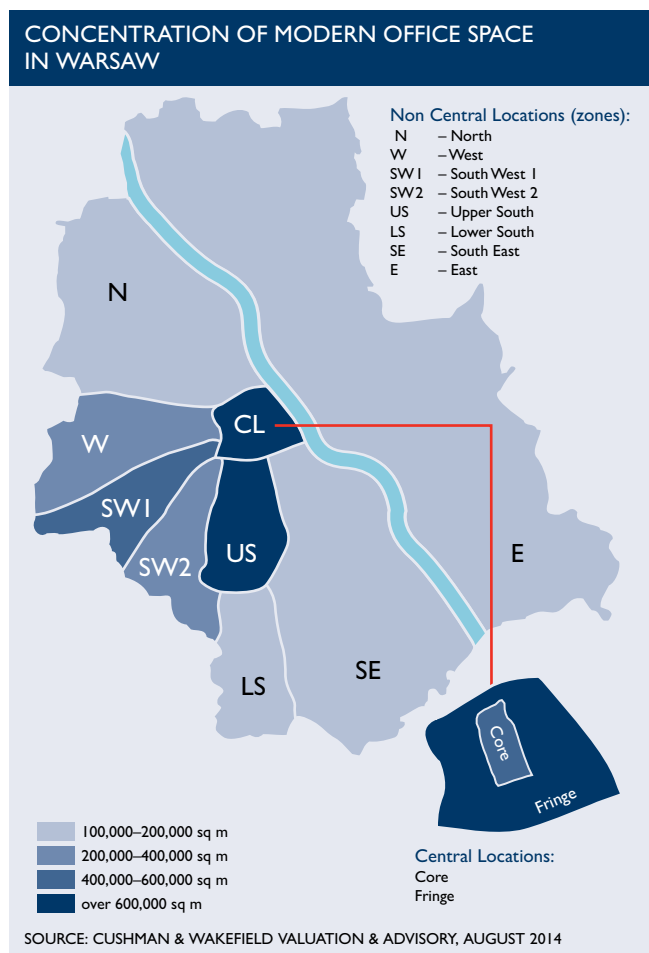
The Warsaw market continues to attract strong interest from both developers and occupiers. Its modern office space stock rose to more than 4.3 million sq m at the end of June 2014, which made Warsaw come 21<sup>st</sup> in the European ranking of office stock, ahead of Istanbul (4 million sq m), Dublin (3.6 million sq m) and Prague (3 million sq m). Given the current level of investment costs, developers hope to be able to offer competitive rents to those in the existing buildings, particularly those tinged with wear and tear and requiring substantial outlays to maintain an adequate standard. In addition, development activity is spurred by the rising level of occupied space, up by more than 2.5% in H1 2014. The positive economic outlook for Poland and improvements in Warsaw's road and transport infrastructure, including the planned opening of the second metro line, will remain the main driver of the capital's office market growth.

### WARSAW OFFICE MARKET

	WARSAW	CENTRAL LOCATIONS	NON CENTRAL LOCATIONS
Number of buildings	434	117	317
Stock (sq m)	4 302 077	1 291 970	3 010 107
Total vacancy (sq m)	574 427	175 190	399 237
Vacancy rate (%)	13.35%	13.56%	13.26%

SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014





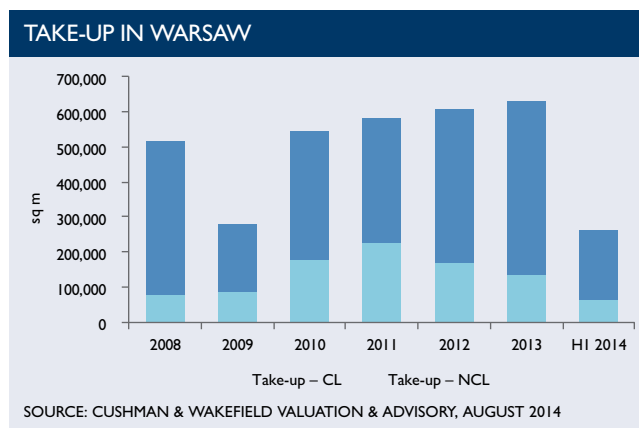
### SUPPLY

In H1 2014, more than 190,000 sq m of modern office space was delivered onto the Warsaw market in 17 schemes, nearly 40,000 sq m more than in H1 2013. The largest completions were HB Reavis' Gdański Business Center near the Warsaw Gdańska railway station in the N zone (A and B buildings totalling 44,500 sq m) and phase one of Capital Park's Eurocentrum Office Complex in Al. Jerozolimskie (Beta and Gamma buildings totalling 38,700 sq m, SW1). The majority of new space was delivered in the South-Western 1 zone (SW1) and the Northern zone (N), more than 58,400 sq m and around 44,500 sq m, respectively. No office space was added to the market in three zones (W, E and LS) in H1 2014. Other major completions included phase one of Echo Investment's Park Rozwoju in the US zone (16,000 sq m), Skanska's Atrium I in the Core zone (15,700 sq m) and OKRE Development's Green Wings in the SW2 zone (10,800 sq m). Overall, more than 140,000 sq m of office space is scheduled to come onto the Warsaw market by December 2014, bringing this year's total supply to 330,000 sq m, the highest since 2000.

### TAKE-UP

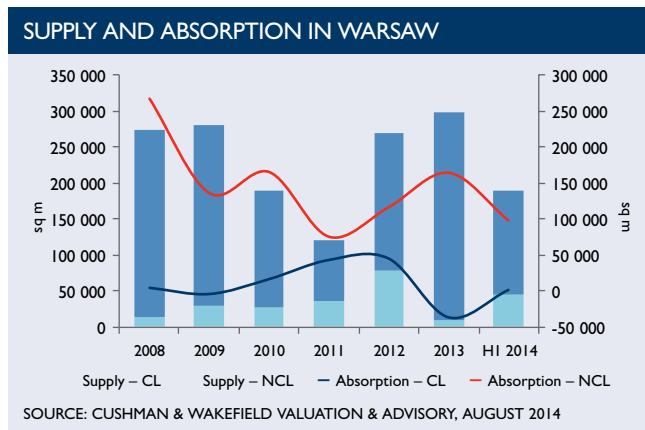
Leasing activity at the end of Q2 2014 totalled 259,000 sq m, representing 41% of 2013's total take-up, of which one-fourth was in Central Locations (CL). The highest take-up of 95,900 sq m was noted in the Upper South (US) zone, while the lowest of 4,500 sq m in the South-Eastern (SE) zone. The number of pre-lets fell from 51,800 sq m in the first half of 2013 to little more than 17,000 sq m in H1 2014. Renegotiations accounted for 37% of Warsaw's total take-up while the share of new leases stood at 53%, a fall of 9 percentage points on H1 2013. The largest transactions included Netia's lease renewal of 13,200 sq m in Marynarska Business Park and PwC's lease extension for 10,800 sq m in the International Business Center. Citi Service Center Poland (Citibank Group) took up an additional 7,900 sq m in Marynarska 12. However, the largest new deal in H1 2014 was the lease of 6,000 sq m by the Regional and District Courts in the building at 9/11 Płocka Street.

The decline in take-up largely results from 5-year cycle started in 2009 with the collapse of Lehman Brothers, which held occupiers back from leasing office space for five years. This year's take-up may, however, reach 550,000 sq m by the end of December with a revival in leasing activity expected in 2015.



### ABSORPTION

Absorption in Warsaw in HI 2014 stood at 99,000 sq m, which marked an increase of 24% on the level in the same period of 2013. The rising absorption level resulted primarily from increased tenant activity in Non-Central Locations (NCL – 97,000 sq m). Absorption in Central Locations (CL) was positive – reached more than 2,000, indicating a slowdown in occupiers moving away to the capital's Non-Central Locations. Absorption in H2 2014 is rather unlikely to match the figure noted in the first six months, but it is almost certain to exceed 2013's total of 127,000 sq m.



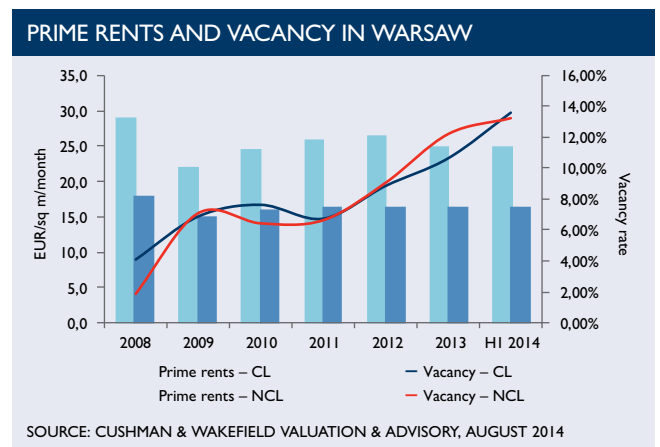
### VACANCY

The rising office supply pushed the vacancy rate in Warsaw up to 13.35% at the end of Q2 2014, a rise of around 1.6 percentage points from the rate noted at the end of 2013, in contrast to the European average of around 10% for the largest cities. The vacancy rate stood at more than 10% in all the zones except the South-Eastern zone (SE). The largest volumes of vacant space were recorded in the Upper South zone (US) and the Fringe, 149,200 sq m and 101,500, respectively. Office buildings reporting high space availability in HI 2014 included Konstruktorska Business Center (26,000 sq m) and Plac Unii (18,000 sq m). The largest hike in vacancies was in the Northern zone (N) from 13.8% at the end of 2013 to more than 23.3%, following primarily the delivery of building A of the Gdański Business Center (17,200 sq m). In HI 2014 the Fringe posted the highest increase in space availability of more than 27,000 sq m. Despite high absorption of new space, the rising number of office buildings coming on stream will continue to push vacancy rates up in the forthcoming quarters.

### RENTS

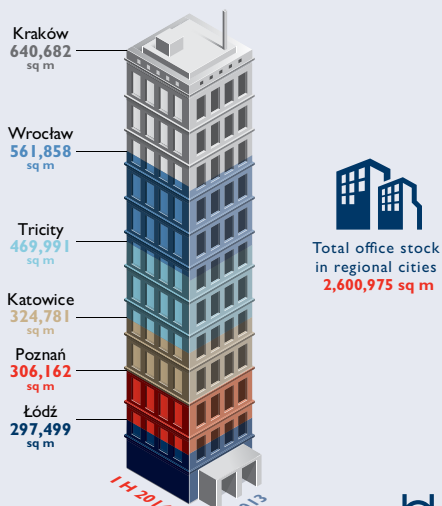
With office supply outstripping current demand, rising void rates are leading to further downward pressure on rents, but prime headline rents remained flat in HI 2014. In Warsaw's Core rents stood at less than EUR 25/sq m/month, while the lowest rents in Central Locations (CL) were in the EUR 16.5-18/sq m/month range for modern office buildings. Non-Central Locations fetch EUR 11-16.5/sq m/month, but prime office buildings outside the city centre command EUR 13.5/sq m/month or more.

To keep headline rents stable, both office building owners and developers are offering an increasing number of concessions in lease packages such as rent-free periods, fit-out contributions or low add-on factors which continue to be key features in competition for tenants. Following the rising supply in the forthcoming months, occupiers will enjoy stronger bargaining power on this increasingly tenant-led market. It may prove difficult to maintain rents at their current level unless tenants are sufficiently stimulated by Poland's economic fundamentals to expand and report increased leasing requirements.

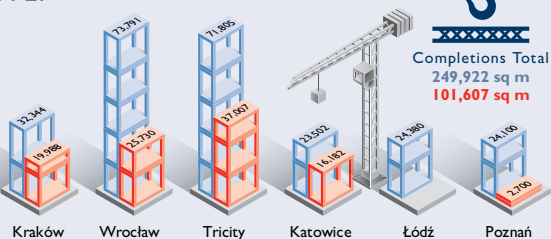


OFFICE MARKET IN REGIONAL CITIES

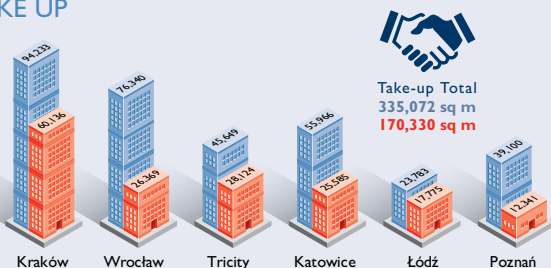
EXISTING OFFICE STOCK



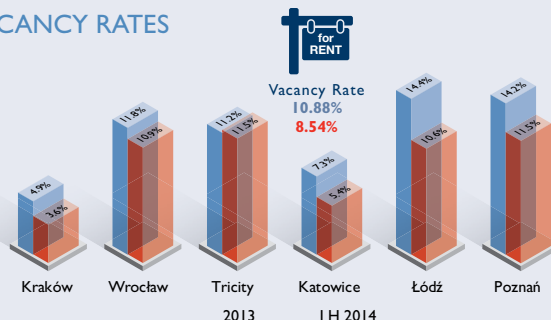
SUPPLY



TAKE UP



VACANCY RATES



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

LARGEST OFFICE LEASE TRANSACTIONS IN H1 2014 IN REGIONAL CITIES

City	Building	Tenant	Size (sq m)	Transaction type
Kraków	Kapelanka 42	HSBC	10,500	new
Katowice	Green Park	UPC	6,500	renewal
Kraków	Enterprise Park C	n/a	5,600	expansion
Wrocław	Silver Forum	n/a	4,939	renewal
Kraków	Alma Tower	Onet	4,600	new
Poznań	Andersia Business Centre	Żabka Polska	4,500	new
Kraków	Quattro IV	Google	4,000	new
Łódź	Green Horizon B	Infosys	3,800	expansion

SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

OFFICE BUILDINGS COMPLETED IN REGIONAL CITIES IN H1 2014

City	Building	Size (sq m)	Developer
Wrocław	Green Day	15,930	Skanska
Tricity	Centrum Biurowe Neptun	15,300	HINES
Tricity	Olivia Business Centre - Olivia Four	14,707	TPS
Kraków	ALMA TOWER	11,000	UBM
Katowice	A4 Business Park I	8,682	Echo Investment
Katowice	GPP II - Otto Stern	7,500	Górnośląski Park Przemysłowy
Tricity	BPH Office Park C	7,000	EURO STYL
Kraków	Pascal	5,247	GTC
Wrocław	Business Center Save the World	3,000	Save The World Real Estates

SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

## RETAIL MARKET

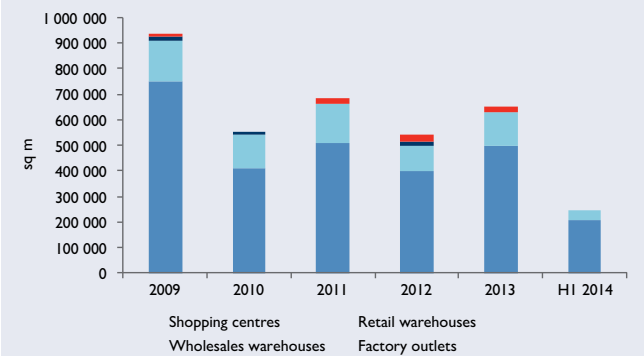
### POLAND

New retail space supply in H1 2014 totalled 245,000 sq m, up by more than 20% on the figure recorded in the same period of 2013, bringing Poland's total stock to 10.1 million sq m. By the end of June 2014, eleven new retail schemes were opened and two extensions were completed. Extensions accounted for around 5% of the new floorspace provision in H1 2014.

The biggest retail scheme completed in the first half of the year was Atrium Felicity in Lublin (75,000 sq m), which opened in March, being also the largest shopping centre scheduled for 2014. Around 645,000 sq m of new retail space is under construction, of which around 250,000 sq m is expected to come on stream by the end of December. The biggest H2 shopping centre will be Galeria Warmińska in Olsztyn (41,000 sq m). According to the latest estimates, Poland's modern retail supply will total 495,000 sq m in 2014, a fall of 24% on 2013's record figure.

Demand for retail space remained at a healthy level in H1 2014. Tenants focused on established retail schemes offering high footfall and satisfactory revenues. Re-marketed shopping centres are an attractive alternative to newly-constructed space. Due to the current demand level, the marketing period for new schemes has become much longer and few shopping centres are fully let when they open. Vacancies in newly-opened retail schemes average 10-15%. Average vacancy rate is increasing across all retail facilities owing to the growing volume of vacant space in secondary schemes, particularly on oversupplied markets. In July 2014, Kielce posted the highest vacancy rate at 6.9%, while the lowest was in Lublin (1.2%) and in Łódź Conurbation (1.4%). The average vacancy rate for all retail units in cities above 200,000 inhabitants is 3%.

### SUPPLY OF MODERN RETAIL SPACE IN POLAND



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

### SHOPPING AND LEISURE CENTRES

In H1 2014, Poland had 381 shopping centres, providing a total of 9.07 million sq m. From January through June shopping centre provision rose by 206,000 sq m following the opening of six new shopping centres: Atrium Felicity in Lublin (75,000 sq m, this year's largest retail development), Galeria Amber in Kalisz (33,500 sq m), Galeria S in Siedlce (34,000 sq m), Galeria Bursztynowa in Ostrołęka (26,000 sq m), Marcredo Center Kutno (16,700 sq m) and Pogodne Centrum in Oleśnica (7,700 sq m). In addition, 13,000 sq m was added to Gemini Park in Bielsko-Biała, increasing its total floorspace to 40,000 sq m.

The first half of this year saw a flurry of new shopping centre openings in secondary markets in contrast to 2013, when large-scale retail schemes were opened in big cities such as Poznań (Poznań City Center), Katowice (Galeria Katowicka), Krakow (Galeria Bronowice), Gliwice (Europa Centralna) and Gdynia (Riviera). Lublin is the largest city (nearly 350,000 inhabitants) with new retail space coming on stream and accounting for one-third of total provision in H1 2014. The other new retail schemes, making up 57% of the total supply, were opened in Kalisz (population of more than 100,000) and smaller cities such as Siedlce, Ostrołęka and Kutno with 50,000-70,000 inhabitants. The smallest city with a new shopping centre is Oleśnica (37,000 inhabitants). Five per cent of this year's provision came through the extension of Gemini Park in Bielsko-Biała with a population of 174,000.

More than 40% of the shopping centres under construction will be completed in H2 2014 to deliver 209,000 sq m in 12 schemes. This figure includes three extensions, the largest being the extension and rebranding of Galeria Sudecka (formerly Galeria Echo) in Jelenia Góra with 30,000 sq m planned to be added. The other two shopping centres to be extended are Atrium Copernicus in Toruń (17,000 sq m to be added) and Galeria

A Cushman & Wakefield Research Publication

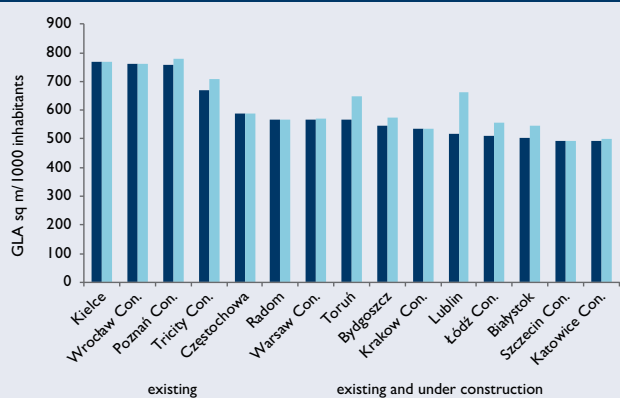
Rywal in Biała Podlaska (12,000 sq m). Shopping centres scheduled to open by the end of 2014 include Brama Mazur in Elk, Galeria Warmińska in Olsztyn, Galeria Dębiec in Poznań, Galeria Jurowiecka in Białystok, Galeria Piła and Galeria Galardia in Starachowice.

Occupier demand shows strong variations and depends on shopping centre density, scheme quality and space availability. The shopping centre density in the eight conurbations is the highest in Wrocław and Poznań, and the lowest in Warsaw and Szczecin. The record high density in Poland is, however, in smaller cities such as Zgorzelec, Opole, Nowy Sącz and Rzeszów.

The highest rents are in Warsaw's prime shopping centres at EUR 100-120/sq m/month for a fashion store sized between 100 sq m and 150 sq m. Rents average EUR 35-40/sq m/month in the other seven conurbations and EUR 20-25/sq m/month in small and medium-sized cities.

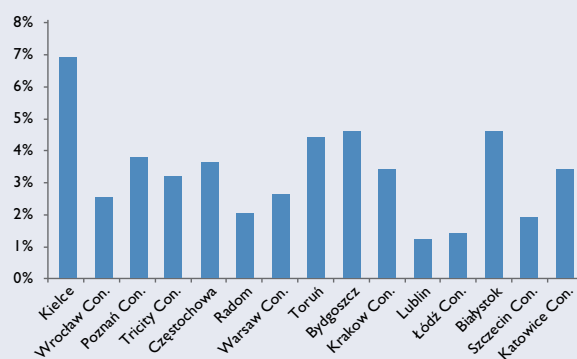
It is becoming increasingly common for anchor tenants taking up 1,000-2,000 sq m to demand large fit-out contributions and turnover-based rent, particularly in secondary cities and markets with high saturation of modern retail space.

SATURATION OF MODERN RETAIL SPACE IN CITIES WITH OVER 200 000 INHABITANTS



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

VACANCIES IN SHOPPING CENTRES IN H1 2014

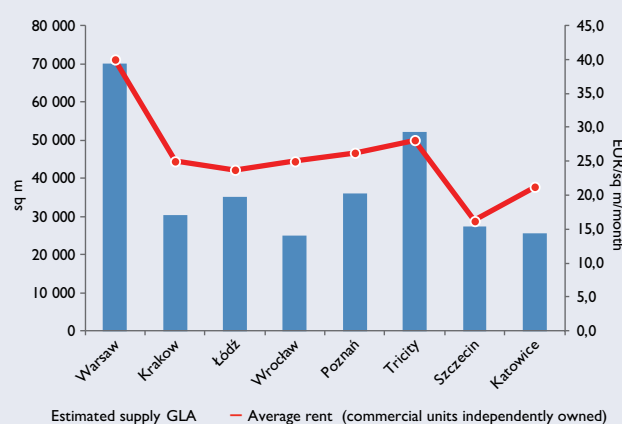


SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

HIGH STREETS

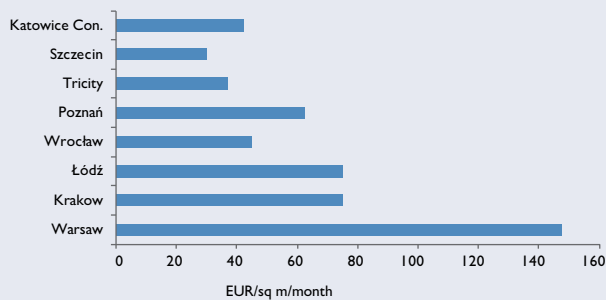
High streets feature firmly on the retail maps of cities and are complementary to shopping centres for customers both to do shopping and to relax. The total floorspace of high street stores frequently equates to that of a medium-sized shopping centre. Demand for high street space comes largely from restaurants, cafes, fashion retailers, services and daily shopping stores. Due to low availability of units in top high street destinations, rents have remained at high levels of EUR 75-90/sq m/month (unit 100-150 sq m, non-food sector).

ESTIMATED SUPPLY AND AVERAGE RENTS IN HIGH STREETS



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

**PRIME RENTS IN HIGH STREETS**



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

**HYPERMARKETS AND SUPERMARKETS**

The Polish food sector is expanding mainly through discount chains and convenience store chains comprising small, conveniently-located stores close to the customer, typically on the ground floor of residential blocks, in shopping and service local parades of housing estates or in downtown locations. Examples of successful convenience store chains are Żabka and Freshmarket. International hypermarket and wholesales operators are also developing their own convenience store franchise chains, including Carrefour with Carrefour Express and the Metro Group, building its chain of Odido stores under the Makro Cash & Carry brand (more than 2,000 small food stores in the last three years).

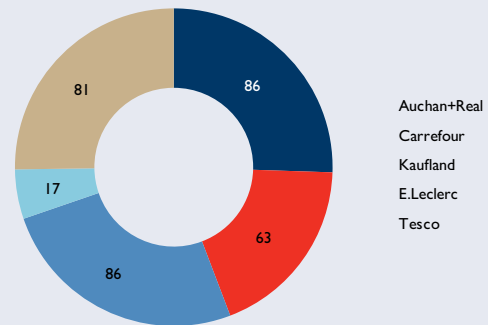
The hypermarket sector is experiencing continued stagnation. The most active market players include Auchan, opening on average one large hypermarket every year with the recent opening in Lublin's Atrium Felicity (15,000 sq m), Tesco and E.Leclerc, which focus on smaller format units of 4,000-5,000 sq m (E.Leclerc in Galeria Amber in Kalisz and Tesco in Galeria Bursztynowa in Ostrołęka). Carrefour, which did not expand through large stores in recent years, has announced its plans to open hypermarkets in Galeria Piła (scheduled for late 2014) and Galeria Posnania in Poznań.

Supermarket and discount chains are also expanding at a slower pace than in previous years. The first half of 2014 saw only few openings, e.g.: Stokrotka in Galeria S in Siedlce and Marcpol in Marcredo Center Kutno, while the openings scheduled for H2 2014 include Piotr i Paweł in Galeria Warمیńska in Olsztyn and Biedronka in Galeria Dębiec in Poznań.

Recent market changes, particularly the consolidation of the hypermarket and supermarket sector; changing consumer behaviour; the rapid growth of e-commerce and an overall decline in retail sales, have forced food chain operators to more focus on improving the efficiency of their existing store network than on expansion.

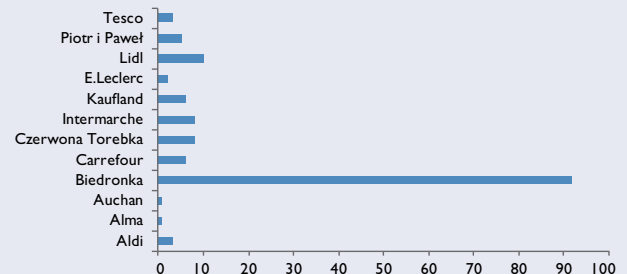
Rents for food stores stand at EUR 6-7/sq m/month for hypermarkets, EUR 7-10/sq m/month for supermarkets and EUR 5-8/sq m/month for discount stores.

**KEY HYPERMARKET OPERATORS IN POLAND (NUMBER OF HYPERMARKETS)**



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

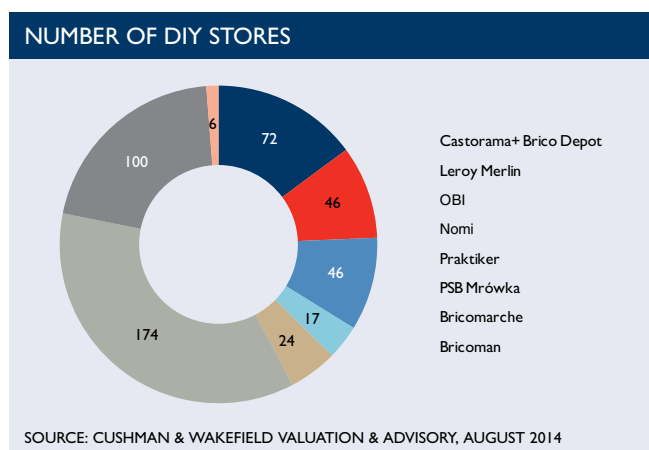
**NUMBER OF CHAIN FOOD STORES OPENED IN H1 2014**



SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

### DIY STORES AND RETAIL PARKS

Retail market changes have also affected the sector of DIY stores and retail parks. The DIY sector remains in a difficult situation (10 Nomi stores have been closed since January 2014). Swiss company Papag took over Praktiker's stores. Only a handful of operators are opting for limited expansion. In H1 2014, only three large DIY hypermarkets were opened: two Leroy Merlin stores in Płock and Lublin (Atrium Felicity) and OBI in Ostrołęka's Galeria Bursztynowa, while Bricomarché added 10 smaller format stores of up to 2,000 sq m to its chain. The Polish chain Polskie Składy Budowlane Mrówka (PSB Mrówka) is expanding strongly and comprises 174 stores in its franchise network (a rise of 15% from January 2014). However, both Bricomarché and PSB Mrówka are opening stores in smaller cities in contrast to the previous expansion of international DIY operators focused on large cities.



Similar trends are seen in the retail park sector. Due to high saturation of modern retail space in large cities, retail parks are being developed mainly in smaller cities. Four retail parks totalling 24,000 sq m (5,000-8,500 sq m each) were opened in H1 2014: Karuzela in Lubliniec (24,000 inhabitants) and Turek (28,000 inhabitants), Era Park Handlowy in Radomsko (48,000 inhabitants) and Park Handlowy in Żory (62,000 inhabitants). The largest volume of new space in this sector was delivered through the extension of the Graniczna shopping centre in Płock: 15,000 sq m for the Leroy Merlin DIY store.

Seven retail parks totalling around 41,000 sq m are scheduled to open by the end of 2014. These include schemes sized between 5,000 sq m and 6,000 sq m in Kętrzyn, Nowa Sól, Siedlce, Chełm, Ruda Śląska, Bielsko-Biała and Łódź.

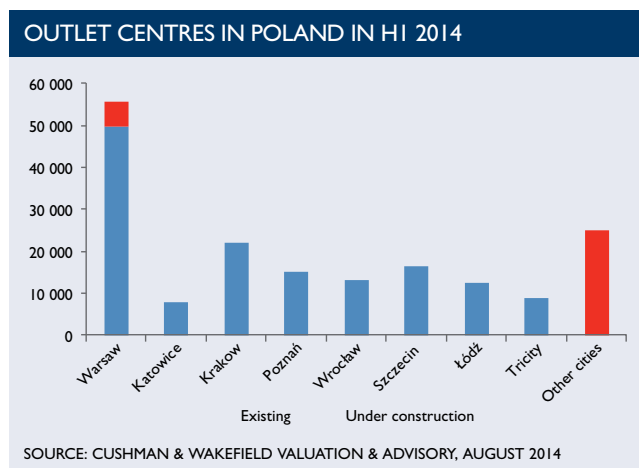
### OUTLET CENTRES

Poland has ten outlet centres totalling nearly 167,000 sq m, one in Wrocław, Poznań, Krakow, Sosnowiec, Gdańsk, Szczecin and Łódź each, and three such centres in the Warsaw Agglomeration.

Only one outlet centre was under construction in the first half of 2014 – in Lublin (12,000 sq m) with scheduled opening for Q4 2014. Recently construction works of another outlet centre in Białystok (13,000 sq m) have started. This unit will be opened in spring 2015. The extension of Warsaw's Factory Ursus broke ground in June to provide a new underground car park and an additional 6,000 sq m of new retail space in the former car park area. Both the new car park and the new retail part will be opened in H2 2015. Other planned extensions, including that of Outlet Park Szczecin, have been put on hold.

Outlet centres provide sales space for more than 1,000 stores of Polish and foreign retailers from the fashion, footwear and sports equipment sectors. Occupier demand is the strongest in Warsaw, where the vacancy rate is around 2.5%, slightly higher than that of traditional shopping centres. Vacancy in other cities is between 2 and 9%, the lowest in Gdańsk and Wrocław, and the highest in Krakow.

Rents in outlet centres are relatively low. Average rent for a store of 100-150 sq m in Warsaw is EUR 22-24/sq m/month while in other cities it stands at EUR 20-22/sq m/month



## INDUSTRIAL MARKET

### MARKET OVERVIEW

The first half of 2014 proved to be very strong for the warehouse sector in Poland in terms of developer and tenant activity. The volume of space delivered onto the market in H1 2014 was close to the total supply recorded in 2013. Given the amount of warehouse space currently under construction, this year's supply is expected to be the highest in the last five years. Take-up rose in H1 2014 by 20% compared with H1 2013. Leasing volume will remain high throughout the rest of the year, but total take-up in 2014 is rather unlikely to exceed the record level noted in 2013. The vacancy rate fell significantly from 10.9% at year-end 2013 to 8.8% at the end of June 2014, which indicates that the industrial market is witnessing further expansion.

### STOCK

At the end of June 2014 total modern warehouse stock in Poland reached 8,200,000 sq m. The highest concentration of warehouse space is in the Warsaw region (around 34% market share), but improvements in infrastructure have led to increasing industrial space development in the regions such as Upper Silesia, Central Poland, Poznań and Wrocław, which account for nearly 58% of Poland's total stock. The smaller markets of Tricity, Krakow, Rzeszów, Toruń, Szczecin and Lublin are developing steadily, but their share in the country's total stock stands at 7%.

### SUPPLY

Around 340,000 sq m of warehouse space was delivered in Poland in H1 2014, nearly as much as in the twelve months of 2013, with the Poznań region accounting for the largest share in total volume (25%). Central Poland and Wrocław made up 22% and 20%, respectively. The largest completions in H1 2014 included Castorama's BTS project in Stryków (50,000 sq m) developed by Panattoni, further phases of CLIP Poznań and Prologis Park Wrocław V (35,000 sq m each), and Panattoni's BTS project for Polaris in Opole (34,000 sq m).

### STOCK UNDER CONSTRUCTION

At the end of June 2014 around 863,000 sq m of warehouse space was under construction, over 60% more than at year-end 2013, with most of the projects (75%) being developed in the Poznań and Wrocław regions. The largest developments underway are being carried out for Amazon by Goodman in Wrocław (123,500 sq m) and by Panattoni in Wrocław and Poznań (100,500 sq m each). Other major projects include Goodman Poznań II Logistics Centre (82,000 sq m), Goodman Konin (40,000 sq m) and the next phase of CLIP Poznań (38,000 sq m). BTS schemes constructed to meet specific requirements of clients continue to dominate the market with speculative warehouse developments being scarce. However, in some locations with very low vacancy rates developers may also construct mixed schemes comprising a speculative component and some space secured in the form of pre-lets.

### VACANCY RATES

Despite large supply, the vacancy rate fell from 10.9% at year-end 2013 to 8.8% at the end of June, which equates to a decrease in vacant warehouse space of 145,000 sq m. Of the core markets, the highest vacancy rates are in Warsaw and Central Poland at 12.1% and 11.7%, respectively. The amount of vacant space in Warsaw's inner city (14.7%) is much higher than in the Greater Warsaw area (11.3%). The lowest vacancy rates are noted in Poznań (1.9%), Wrocław (6.2%) and Upper Silesia (7.9%). It is worth noting that in H1 2014 vacancy fell across all the core warehouse markets in Poland. Among smaller markets where a single lease can easily impact vacancy levels, there are regions reporting both considerable declines in vacant space (Szczecin and Krakow) but at the same time some regions are noticing rising vacancy rates (Torun, Rzeszów, Lublin and Tricity).



## A Cushman &amp; Wakefield Research Publication

## TAKE-UP

Leasing activity was robust in H1 2014 with take-up reaching 1,044,000 sq m, a rise of 20% compared to the same period in 2013. Occupiers' interest continued to focus on the Warsaw region, which accounted for 35% of all transactions. Other regions with a considerable share in leasing volume were Upper Silesia (19%), Poznań (15%) and Wrocław (13%). New lease agreements accounted for 54%, indicating continued warehouse sector growth in Poland. Lease extensions made up 38% of the leasing volume and expansions 8%. Demand structure in H1 2014 was similar to levels noted in 2013.

## RENTS

Headline rents remained flat or fell slightly in the core warehouse markets in Poland. The highest rents were posted in Warsaw's inner city (EUR 4.40–5.50/sq m/month) while the lowest were in Central Poland (EUR 2.40–3.95/sq m/month) and in the Warsaw suburbs (EUR 2.40–3.80/sq m/month). In the remaining regions, rents were around EUR 2.90–3.60/sq m/month. Declining vacancy rates in some locations may start to put upward pressure on rents where space availability is very limited.

## 10 LARGEST INDUSTRIAL LEASE TRANSACTIONS IN H1 2014

PARK	REGION	TENANT	AREA	TYPE
Distribution Park Będzin	Upper Silesia	Carrefour	46 000 sq m	renewal
Goodman Konin	Poznań	POLOmarket	40 000 sq m	new lease agreement
Prologis Park Sochaczew	Warsaw Suburbs	Procter & Gamble	38 000 sq m	renewal
Prologis Park Teresin	Warsaw Suburbs	Viva	34 000 sq m	renewal
CLIP Poznań	Poznań	Rhenus	31 000 sq m	new lease agreement
Prologis Park Błonie II	Warsaw Suburbs	Tradis-Eurocash	23 000 sq m	renewal
Distribution Park Wrocław	Wrocław	Geodis	22 000 sq m	new lease agreement
Prologis Park Wrocław V	Wrocław	Hi Logistics	21 000 sq m	new lease agreement
Prologis Park Chorzów	Upper Silesia	Archidoc	17 000 sq m	renewal
Panattoni BTS K-FLEX	Warsaw Suburbs	K-FLEX	16 000 sq m	new lease agreement

SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

REGIONS

**SZCZECIN REGION**

Existing Stock	62,000 sq m
Stock Under Construction	25,000 sq m
Supply	13,000 sq m
Vacancy Rate	0%
Take-Up	30,000 sq m
Headline Rents	EUR 3.15–3.95 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.60–3.10 /sq m/month

**TORUŃ REGION**

Existing Stock	132,000 sq m
Stock Under Construction	4,000 sq m
Supply	0 sq m
Vacancy Rate	20.2%
Take-Up	12,000 sq m
Headline Rents	EUR 2.70–2.90 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.20–2.40 /sq m/month

**CENTRAL POLAND**

Existing Stock	1,107,000 sq m
Stock Under Construction	59,000 sq m
Supply	74,000 sq m
Vacancy Rate	11.7%
Take-Up	77,000 sq m
Headline Rents	EUR 2.40–3.95 /sq m/month
Effective Rents	EUR 1.90–3.10 /sq m/month

**POZNAŃ REGION**

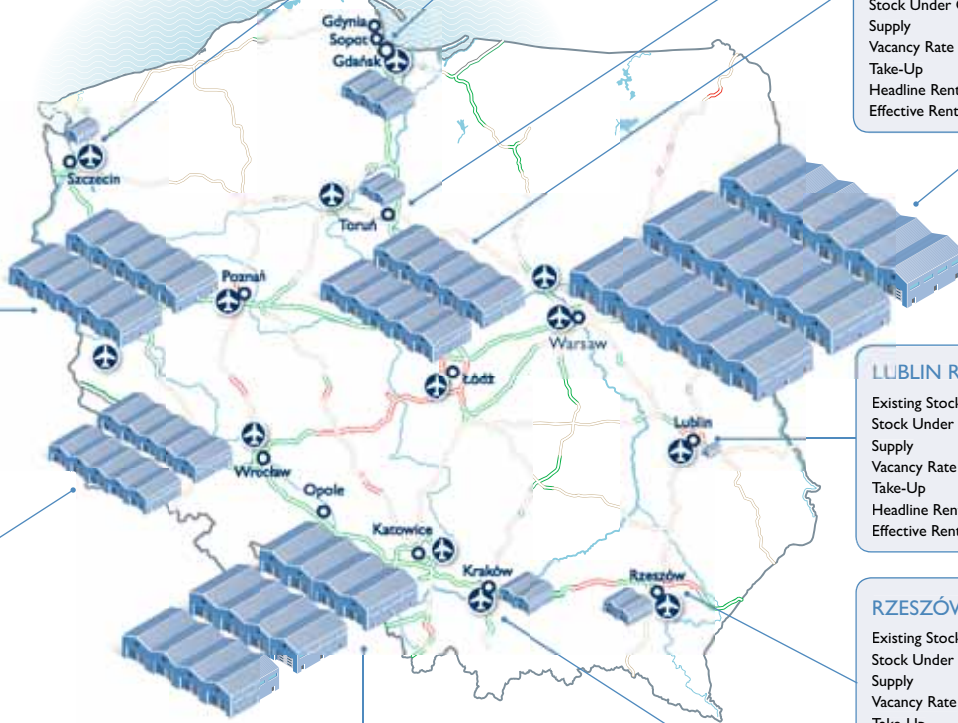
Existing Stock	1,100,000 sq m
Stock Under Construction	316,000 sq m
Supply	85,000 sq m
Vacancy Rate	1.9%
Take-Up	161,000 sq m
Headline Rents	EUR 3.00–3.60 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.30–2.90 /sq m/month

**TRICITY REGION**

Existing Stock	215,000 sq m
Stock Under Construction	45,000 sq m
Supply	17,000 sq m
Vacancy Rate	4.2%
Take-Up	35,000 sq m
Headline Rents	EUR 2.70–3.60 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.20–2.70 /sq m/month

**WARSAW REGION**

<b>Inner City Zone</b>	
Existing Stock	617,000 sq m
Stock Under Construction	8,000 sq m
Supply	0 sq m
Vacancy Rate	14.7%
Take-Up	83,000 sq m
Headline Rents	EUR 4.40–5.50 /sq m/month
Effective Rents	EUR 3.50–5.00 /sq m/month
<b>Suburbs Zone</b>	
Existing Stock	2,137,000 sq m
Stock Under Construction	14,000 sq m
Supply	27,000 sq m
Vacancy Rate	11.3%
Take-Up	284,000 sq m
Headline Rents	EUR 2.40–3.80 /sq m/month
Effective Rents	EUR 1.90–3.20 /sq m/month



- Existing roads
- Roads under construction
- Planned roads
- ⊙ Airports
- Existing stock

**LUBLIN REGION**

Existing Stock	14,000 sq m
Stock Under Construction	10,000 sq m
Supply	0 sq m
Vacancy Rate	22%
Take-Up	10,000 sq m
Headline Rents	EUR 3.30–4.10 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.90–3.50 /sq m/month

**RZESZÓW REGION**

Existing Stock	147,000 sq m
Stock Under Construction	0 sq m
Supply	32,000 sq m
Vacancy Rate	12.3%
Take-Up	0 sq m
Headline Rents	around EUR 3.50 /sq m/month
Effective Rents	around EUR 3.00 /sq m/month

**WROCLAW REGION**

Existing Stock	939,000 sq m
Stock Under Construction	315,000 sq m
Supply	69,000 sq m
Vacancy Rate	6.2%
Take-Up	132,000 sq m
Headline Rents	EUR 3.00–3.60 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.40–3.00 /sq m/month

**UPPER SILESIA**

Existing Stock	1,576,000 sq m
Stock Under Construction	57,000 sq m
Supply	23,000 sq m
Vacancy Rate	7.9%
Take-Up	202,000 sq m
Headline Rents	EUR 2.90–3.40 /sq m/month
Effective Rents	EUR 2.30–3.10 /sq m/month

**KRAKOW REGION**

Existing Stock	159,000 sq m
Stock Under Construction	11,000 sq m
Supply	0 sq m
Vacancy Rate	1.9%
Take-Up	17,000 sq m
Headline Rents	EUR 3.90–4.40 /sq m/month
Effective Rents	EUR 3.50–4.00 /sq m/month

SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION & ADVISORY, AUGUST 2014

## HOSPITALITY MARKETS

The hospitality market in Poland has been going through a very positive period, being driven by several encouraging aspects.

The first important factor for Poland from tourism point of view is PR of the country. This was strongly encouraged in 2012 when the successful football championship EURO 2012 took place and this event helped to promote Poland worldwide. The smooth functioning and the quality organization of the tournament contributed positively to the idea that Poland could be seen as a holiday destination.

Another positive factor is improving investment market conditions as there has been an increase in both private and institutional equity investments. Banks now feel more confident when lending to the hotel sector as they can see the KPIs (Key Performance Indicators) improving.

### DEMAND

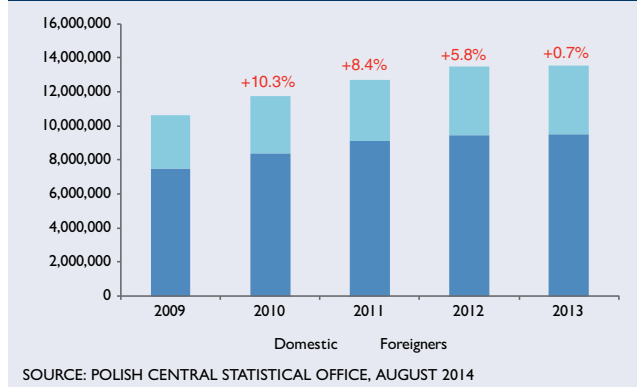
Tourism demand in Poland has shown significant growth since 2010 and the total number of guests accommodated in hotels in Poland has increased in total by 27.0% over the past five years. The results for 2013 showed a growth of 0.7% in the number of tourists accommodated compared to 2012 figures. This positive trend is expected to continue as the market is performing better in Q1 2014 with an increase of 12.9% in the number of guests accommodated in Poland compared to the previous year.

The Polish hotel market is highly dependent on local guests as the nationality split shows a high proportion of local guests staying in hotels (c. 70%) compared to foreigners (c. 30%). This characteristic is the main difference between Poland and other Central European markets which attract predominately foreign guests. Consequently, during the last global economic downturn this specific demand pattern was a clear advantage as the Polish hotel market suffered less from the general drop in foreigner demand than its neighbours.

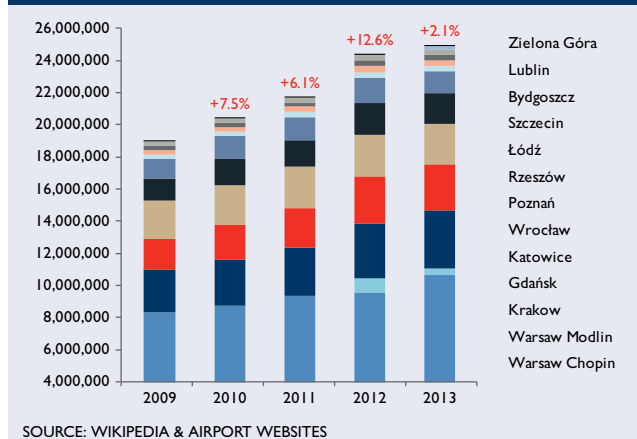
The regions near the borders and the capital record higher percentage of foreign guests. The primary source countries for visitation to Poland are Germany, Russia, and the UK. In 2013, Germany accounted for 25% of the total number of visitors followed by Russia (8%) and the UK (7%).

In terms of arrivals, the number of guests entering the country by plane has been steadily increasing. In total there are thirteen airports in Poland handling domestic and international flights. The total number of passengers in the country has been steadily growing since 2009 at compounded rate of 5.6%. In 2012, the new airports, Warsaw Modlin and Lublin, were opened in order to absorb the increased number of passengers.

### NUMBER OF HOTEL GUESTS



### PASSENGERS AT POLISH AIRPORTS



### SUPPLY

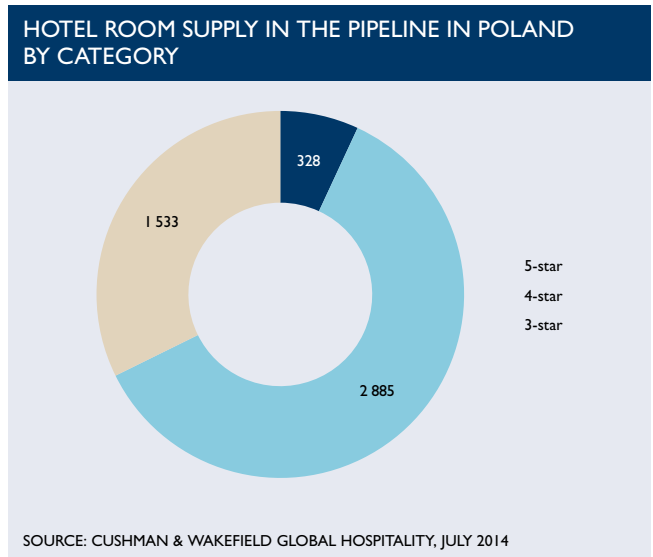
We are in the midst of a boom of new hotel openings in Poland. According to the Polish Central Statistical Office, in 2012 there were 1,909 hotels compared with 2,008 in 2013, which represents 5.2% year over year growth. Hotels in lower categories are predominant with with 42% of the market share belonging to the 3-star segment, followed by 4-star and 2-star segments with 27% and 20% respectively. According to STR Global Poland has the most branded rooms (58%) in CEE as of March 2014 and most of the hotels of higher standard are operated by international operators.

NEW HOTEL OPENINGS

Poland has seen a recent increase in new hotel openings due to the UEFA European championship in 2012, however, the country still offers plenty of hotel development opportunities especially in secondary cities. The Polish hotel market is very dynamic and many developments are under construction at the moment. A large number of hotel projects are expected to be completed in the coming two years, including internationally branded hotels such as Hilton, Marriott, Motel One and Raffles.

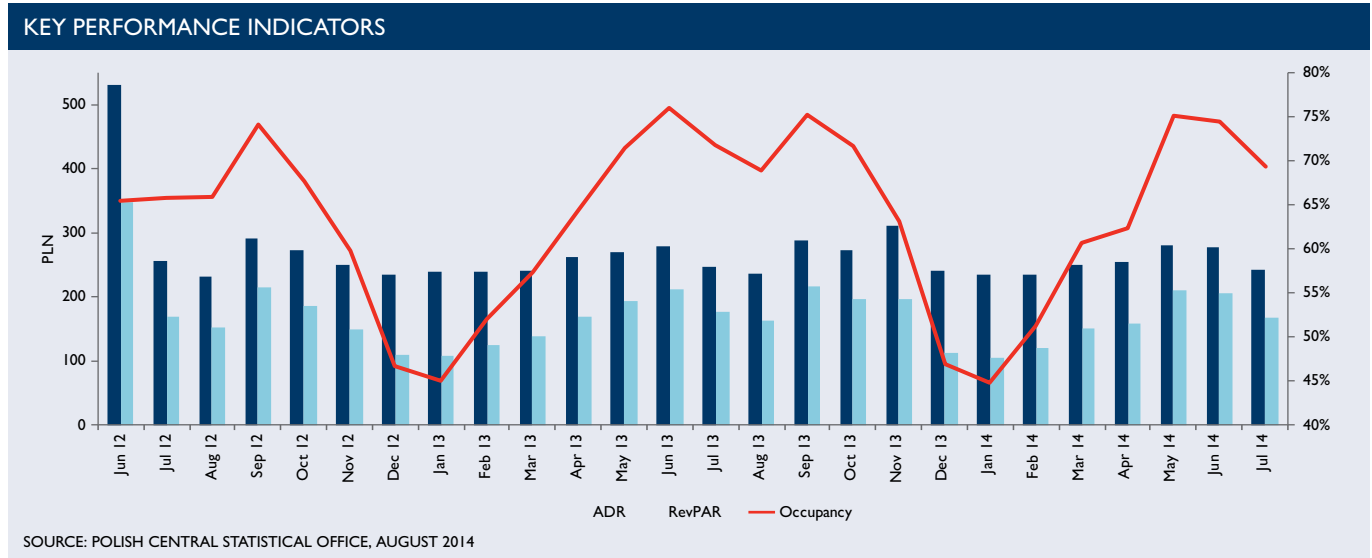
PERFORMANCE

2012 was an exceptional year for Polish hotel market and therefore the following year was the time to stabilise and establish the right level of occupancy and ADR. The RevPAR in 2013 was therefore expected to end up in slightly negative numbers compared to the previous year and it actually dropped by 4.7%. On the other hand, YTD July 2014 already shows improved performance which is based on sustainable levels of KPIs. The increase of occupancy was 0.5%, increase of ADR was 0.3%, both resulting in an increase of RevPAR by 0.7%.



INVESTMENT

So far there were two important hotel deals in Poland that closed in H1 2014. Both took place in Warsaw and we detail the transactions in the table below.



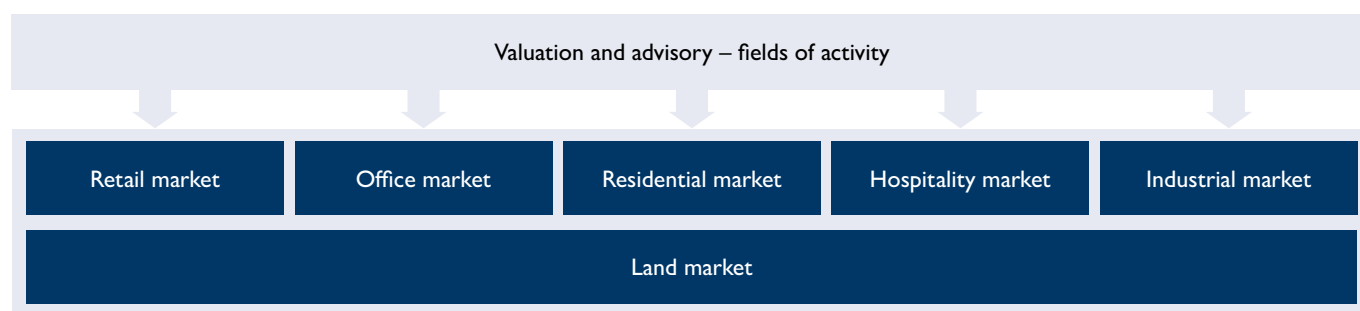
HOTEL TRANSACTIONS IN POLAND IN 1 H 2014 R.							
Hotel	City	Operator	Rooms	Star rating	Sale price (EUR)	Vendor	Purchaser
Hampton Warsaw City Center	Warsaw	Hilton	300	4	N/A	S+B gruppe	N/A
Hampton by Hilton Warsaw	Warsaw	Hilton	158	4	Confidential	GBI AG	Wurttleben

SOURCE: CUSHMAN & WAKEFIELD GLOBAL HOSPITALITY, JULY 2014

## VALUATION AND ADVISORY SERVICES

Cushman & Wakefield provides valuation and advisory services throughout the world. In Europe it employs around 60 market researchers and around 200 property valuers. The Valuation and Advisory department of Cushman & Wakefield in Poland has 15 employees. It provides valuation and advisory services at the local level supported by regional offices, for investment funds, Polish

and foreign banks, developers, investors, local authorities and other companies holding commercial real estate. Our Valuation and Advisory department draws on the expertise and experience of Cushman & Wakefield's global network of specialists.



### PROPERTY VALUATION

#### VALUATION TEAM

- Appraisals
- Portfolio Valuation
- Single

Valuation Team prepares valuations that suit variety of needs including:

- Acquisition / disposal
- Loan security
- Accounting / financial reporting
- Insurance
- Tax purposes
- Update of perpetual usufruct fee
- Determining damages amount (compulsory purchase)
- Determining the amount of incurred outlays
- Reduction of betterment levy
- Reduction of planning charge
- Valuations for client's internal purpose

The valuation reports are made in accordance with the Polish standards (PFSRM) as well as the international standards (RICS, TEGoVA, IVS, IAS).

Standard	Form
RICS "Red Book"	Valuation report, Short form report (e.g. desktop valuation)
Polish Valuation Standards	Valuation report
European Valuation Standards (TEGoVA)	Valuation report
International Valuation Standards	Valuation report



A Cushman & Wakefield Research Publication

REAL ESTATE ANALYTICAL AND ADVISORY SERVICES

**Market research and analyses**

- Macroeconomic and sector analyses
- Analyses of regional and local property markets
- Competition analyses  
(projects existing, under construction and planned)
- Modelling the catchment area of retail schemes  
and turnover estimates
- Location analyses (accessibility, visibility, planning  
and infrastructure constraints)
- Analyses and projections of sector indices  
such as demand, supply, vacancy rates, absorption, rents,  
prices and yields, etc.
- Analyses of tenants' and buyers' preferences

**Financial analytics**

- Deterministic and probabilistic financial rationality  
of projects based on international  
accounting standards (IAS)
- Developing projects' size, standard, costs, income,  
schedule and macroeconomic assumptions
- Advising on optimum financing structures based  
on the current capital market conditions
- Identification and quantification of key risk factors  
affecting the financial result of a project
- Analysis of the model's sensitivity to changing macro-  
and microeconomic conditions

**Example projects / Selected clients**

Highest and Best Use (HBU) analysis, Feasibility study



Research reports





**Charles Taylor**  
Managing Partner  
charles.taylor@eur.cushwake.com



**Aneta Rogowicz-Gała**  
Associate  
Head of Property & Asset Management  
aneta.rogowicz-gala@eur.cushwake.com



**Richard Aboo**  
Partner  
Head of Office Department  
richard.aboo@eur.cushwake.com



**Mike Edwards**  
Partner  
Head of Valuation & Advisory CE  
mike.edwards@eur.cushwake.com



**Piotr Kaszyński**  
Partner  
Head of Capital Markets Poland  
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



**Tomasz Daniecki**  
Associate  
Head of Project Management  
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



**James Chapman**  
Head of Capital Markets CE  
james.chapman@eur.cushwake.com



**Dorota Skowrońska**  
Associate Director  
Head of Human Resources  
dorota.skowronska@eur.cushwake.com



**Tom Listowski**  
Partner  
Head of Industrial Department  
& CEE Corporate Relations  
tom.listowski@eur.cushwake.com



**Iwona Skalska**  
Associate Director  
Head of Marketing Department  
iwona.skalska@eur.cushwake.com



**Marek Noetzel**  
Partner  
Head of Retail Department  
marek.noetzel@eur.cushwake.com



**Šárka Chapman**  
Senior Consultant – CEE  
Global Hospitality Group  
sarka.chapman@eur.cushwake.com

**For further information, please contact our Marketing Department:**

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.  
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1  
00-078 Warsaw, Poland  
+48 22 820 20 20  
poland.marketing@eur.cushwake.com  
www.cushmanwakefield.pl

This report contains information available to the public and has been relied upon by Cushman & Wakefield on the basis that it is accurate and complete. Cushman & Wakefield accepts no responsibility if this should prove not to be the case. No warranty or representation, express or implied, is made to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by our principals.

For industry-leading intelligence to support your real estate and business decisions, go to Cushman & Wakefield's Knowledge Center at [cushmanwakefield.com/knowledge](http://cushmanwakefield.com/knowledge).

©2014 Cushman & Wakefield. All rights reserved.



Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. has established and applies a Quality Management System ISO 9001:2008 audited by TÜV SÜD.





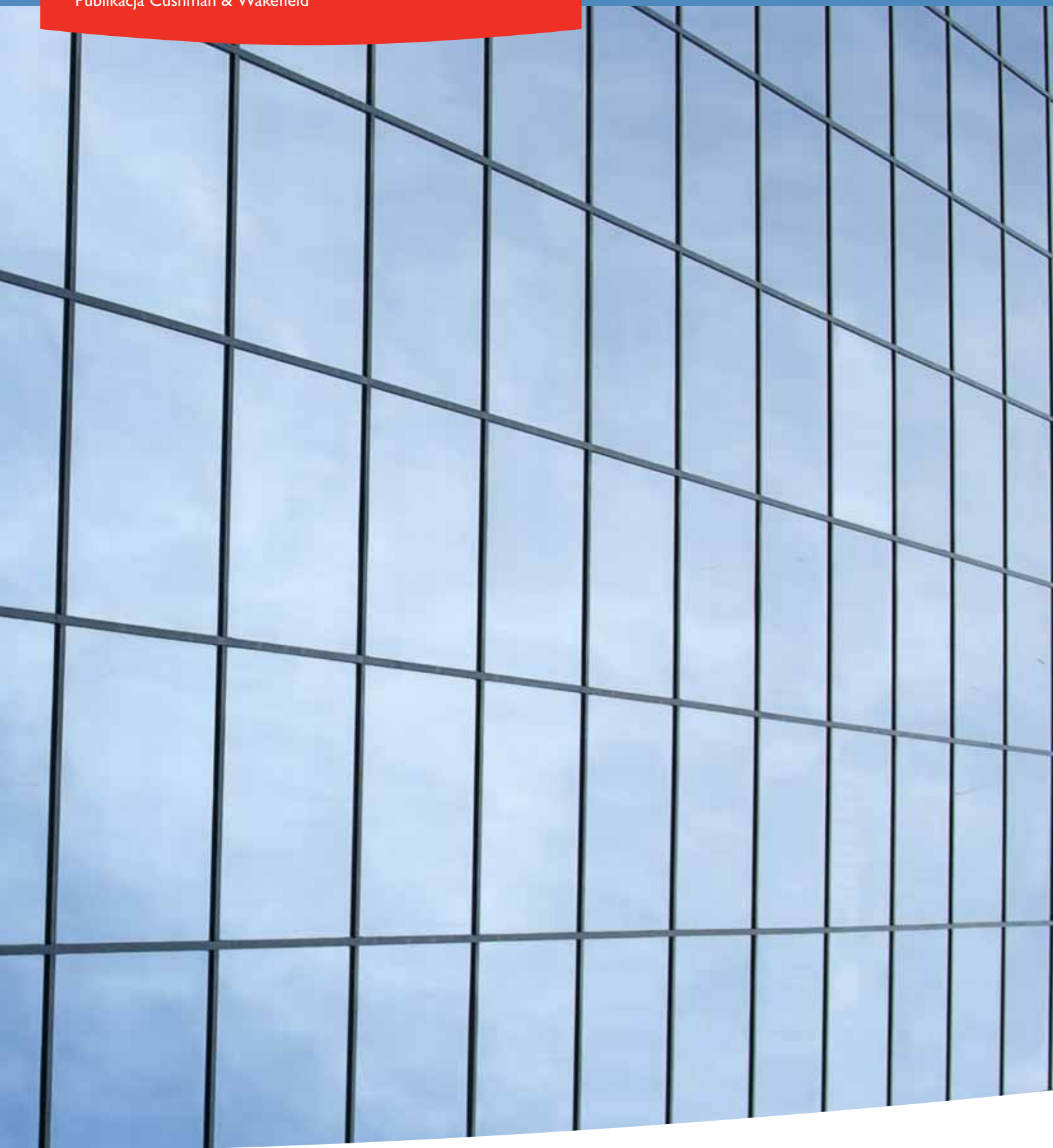
# MARKETBEAT

## RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield



JESIEŃ 2014





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 16.000 pracowników w 250 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 analizę rynku powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych, hotelowych oraz rynku inwestycyjnego w Polsce. Publikacja zawiera również prognozy dotyczące rozwoju branży nieruchomości komercyjnych.

Mamy nadzieję, że w niniejszym raporcie znajdą Państwo wiele cennych informacji.

Z poważaniem,

Charles Taylor  
Partner Zarządzający  
Cushman & Wakefield Polska

## SPIS TREŚCI

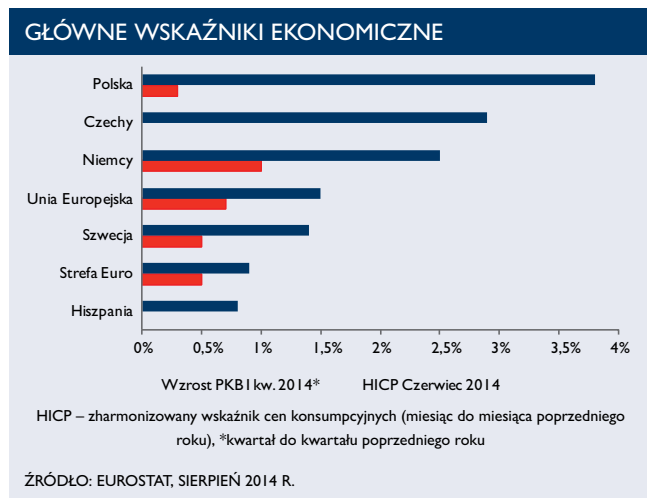
WPROWADZENIE .....	3
INFORMACJE GOSPODARCZE .....	4
RYNKI FINANSOWE .....	5
RYNEK INWESTYCYJNY .....	6
Rynek biurowy .....	6
Rynek handlowy .....	7
Rynek magazynowy .....	7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH .....	8
Sytuacja na rynku .....	8
Warszawa .....	8
Rynki regionalne .....	11
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH .....	12
Rynek w Polsce .....	12
Centra handlowo-rozrywkowe .....	12
Główne ulice handlowe .....	13
Hipermarkety i supermarkety .....	14
Sklepy DIY i magazyny handlowe .....	14
Centra wyprzedażowe .....	15
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH .....	16
Sytuacja na rynku .....	16
Rynki regionalne .....	18
NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE .....	19
WYCENY I USŁUGI DORADCZE .....	21
DANE KONTAKTOWE .....	23

## INFORMACJE GOSPODARCZE

### WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

Rok 2013 przyniósł poprawę sytuacji gospodarczej w Polsce. W wielu obszarach zaobserwowano pozytywne zmiany, m.in. wzrost produkcji sprzedanej w przemyśle i wzrost sprzedaży detalicznej. Równie dobrze zaczął się rok 2014 – wzrost PKB wyniósł w I kwartale 3,8%, a prognoza dla całego roku została podniesiona z 2,5% do 3,2%. Stopa bezrobocia wyniosła na koniec czerwca 12% i według prognoz powinna utrzymać się na stabilnym poziomie do końca roku.

Stabilizacja gospodarki sprawia, że Polska pozostaje w czołówce Europy pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Jako jeden z nielicznych krajów uniknęła recesji podczas globalnego kryzysu ekonomicznego, odznaczając się w tym czasie jednym z najwyższych wzrostów gospodarczych w regionie.



### OPROCENTOWANIE DŁUGOTERMINOWYCH OBLIGACJI SKARBOWYCH ORAZ PROGNOZA PKB

KRAJ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	HI 2014	2014*	2015*
UE	3,97%	3,96%	4,20%	4,29%	3,02%	3,02%	2,26%	1,60%	2,00%
Strefa Euro	3,73%	3,63%	4,13%	4,63%	3,18%	2,97%	2,09%	1,20%	1,70%
Niemcy	3,05%	3,14%	2,91%	1,93%	1,30%	1,80%	1,26%	1,80%	2,00%
Szwecja	2,67%	3,24%	3,21%	1,68%	1,51%	2,39%	1,80%	2,80%	3,00%
Czechy	4,30%	3,98%	3,89%	3,70%	2,12%	2,20%	1,55%	2,00%	2,40%
Polska	5,70%	6,22%	5,98%	5,84%	3,88%	4,42%	3,54%	3,20%	3,40%
Hiszpania	3,86%	3,81%	5,38%	5,53%	5,34%	4,13%	2,72%	1,10%	2,10%

\*Prognoza

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, EUROPEAN COMMISSION (ECONOMIC AND FINANCIAL AFFAIRS), SIERPIEŃ 2014 R.

### POLSKA NA TLE INNYCH KRAJÓW

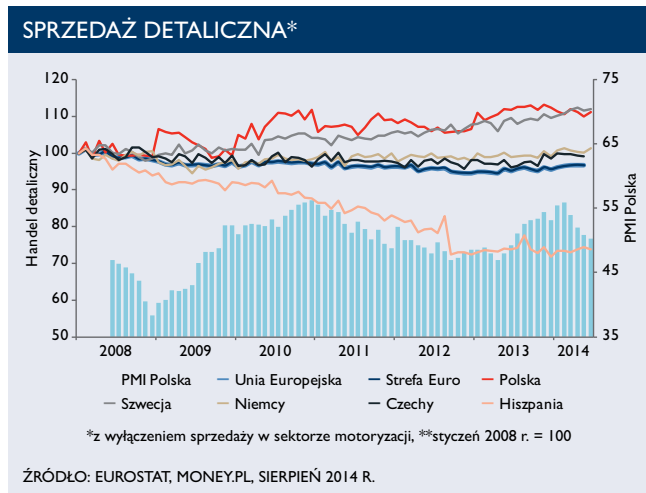
Kraj	S&P*		MOODY'S		FITCH		TE RATING	
	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa	Rating	Perspektywa
Niemcy	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna	98,47	Stabilna
Szwecja	AAA	Stabilna	Aaa	Stabilna	AAA	Stabilna	98,21	Stabilna
Czechy	AA-	Stabilna	A1	Stabilna	A+	Stabilna	79,28	Stabilna
Polska	A-	Stabilna	A2	Stabilna	A-	Stabilna	67,41	Stabilna
Hiszpania	BBB	Stabilna	Baa2	Pozytywna	BBB+	Stabilna	52,55	Negatywna

\* Rating w odniesieniu do waluty obcej

ŹRÓDŁO: TRADINGECONOMICS.COM, SIERPIEŃ 2014 R.

### SPRZEDAŻ DETALICZNA

W 2013 r. tempo wzrostu sprzedaży detalicznej osiągnęło 4,2%. Wskaźnik wyprzedzający gospodarki PMI (*Purchasing Managers' Index*), odzwierciedlający nastroje w sektorze przemysłowym, wzrósł na koniec 2013 r. do 53,2 pkt. W I kwartale 2014 r. odnotowano kolejny wzrost, do 54 pkt, jednak kolejne trzy miesiące przyniosły jego spadek do poziomu 50,3 pkt. Od połowy 2013 r. PMI dla Polski utrzymuje się na poziomie powyżej 50 pkt, co traktowane jest jako oznaka pozytywnych zmian w gospodarce.



### INWESTYCJE ZAGRANICZNE

Dobra kondycja polskiej gospodarki na tle innych krajów w Europie i na świecie została doceniona przez inwestorów. Według corocznej ankiety UNCTAD dotyczącej najbardziej atrakcyjnych gospodarek świata w latach 2013-2015 Polska zajęła 4. miejsce w Europie oraz 14. na świecie. Z danych Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych wynika, że w 2013 r. przy wsparciu PALiZ zamknięto 53 projekty o łącznej wartości ponad 905 mln EUR, dzięki którym powstanie prawie 19.000 nowych miejsc pracy. Największa aktywność (ponad 40% projektów) dotyczyła sektorów BPO (*Business Process Outsourcing*) oraz ICT (*Information and Communication Technologies*).

## RYNKI FINANSOWE

### POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Szacunkowe dane Ministerstwa Finansów wskazują, że polski deficyt budżetowy za pierwsze półrocze 2014 r. osiągnął poziom 25,4 mld PLN. Zadłużenie Skarbu Państwa na koniec maja wyniosło ponad 744 mld PLN, co oznacza spadek o 11% w stosunku do końca 2013 r. Na początku roku prezydent Bronisław Komorowski podpisał ustawę budżetową na 2014 r. Zakłada ona, że deficyt nie przekroczy 47,6 mld PLN, inflacja 2,4%, a PKB wzrośnie o 2,5%.

### GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W pierwszej połowie 2014 r. na główny rynek Giełdy Papierów Wartościowych oraz rynek NewConnect weszło jedynie 16 nowych spółek, co plasuje GPW na 4. miejscu w Europie. Chociaż w pierwszych sześciu miesiącach tego roku liczba debiutów była niemal dwukrotnie mniejsza niż w tym samym okresie roku poprzedniego, to łączna wartość przeprowadzonych ofert była na zbliżonym poziomie. Najwyższą wartość miały oferty firm Prime Car Management oraz PCC Rokita, odpowiednio 210 mln PLN oraz 98 mln PLN.

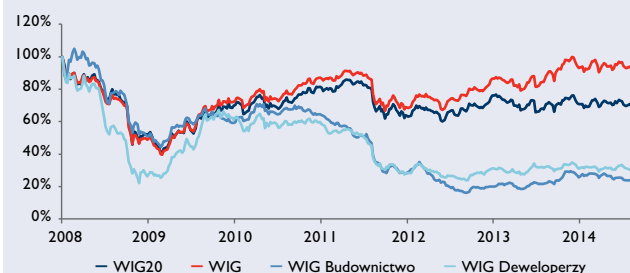
#### DEBIUTY GIEŁDOWE

	I połowa 2013	I kw. 2014	II kw. 2014	I połowa 2014
Londyn	38	32	54	86
Nasdaq OMX	14	7	26	33
NYSE Euronext	12	6	22	28
Warszawa	31	10	6	16
Borsa Italiana	6	5	7	12
Stambuł	4	2	6	8
Deutsche Börse	5	1	6	7
Oslo	4	2	5	7
Hiszpania (BME)	1	2	4	6
Szwajcaria	0	0	5	5

ŹRÓDŁO: PWC, IPO WATCH EUROPE, GPW, SIERPIEŃ 2014 R.

W pierwszej połowie 2014 r. zarówno główny polski indeks giełdowy WIG, jak i WIG20, sporządzany dla 20 największych polskich spółek akcyjnych, utrzymały się na stabilnym poziomie – w ciągu pierwszych sześciu miesięcy WIG zanotował nieznaczny spadek, a WIG20 niewielki wzrost. Podobnie zachowywał się jeden z branżowych indeksów, WIG Deweloperzy, którego wartość na koniec czerwca wzrosła o 1% w porównaniu do tej zarejestrowanej w grudniu 2013 r. Natomiast WIG Budownictwo, po silnym wzroście pod koniec ubiegłego roku, odnotował w pierwszym półroczu bieżącego roku 13-procentową stratę.

#### DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE

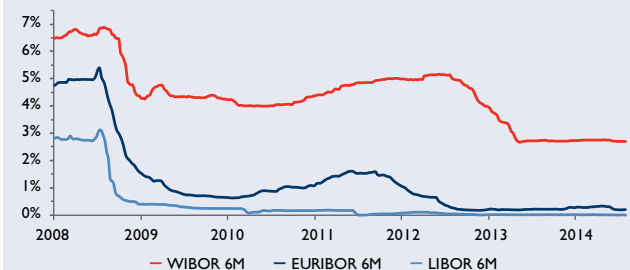


ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, SIERPIEŃ 2014 R.

### STOPY PROCENTOWE

Od ponad roku Rada Polityki Pieniężnej nie podjęła żadnej decyzji dotyczącej zmiany stóp procentowych, utrzymując stopę referencyjną na poziomie 2,5%. Europejski Bank Centralny kontynuował natomiast serię obniżek, sprowadzając główną stopę referencyjną do 0,15% oraz wprowadzając ujemną stopę depozytową na poziomie -0,1%.

#### STOPY PROCENTOWE

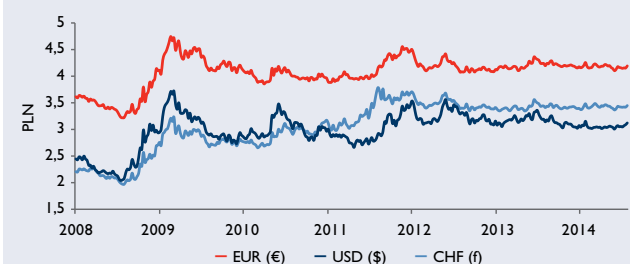


ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, CZERWIEC 2014 R.

### KURSY WALUT

Podobnie jak w poprzednim roku, podczas pierwszych sześciu miesięcy 2014 r. kurs złotego w odniesieniu do najważniejszych walut światowych utrzymał się na stabilnym poziomie. W stosunku do euro, dolara oraz franka szwajcarskiego zmiana na przestrzeni pierwszego półrocza wyniosła mniej niż 1%.

#### KURSY WALUT

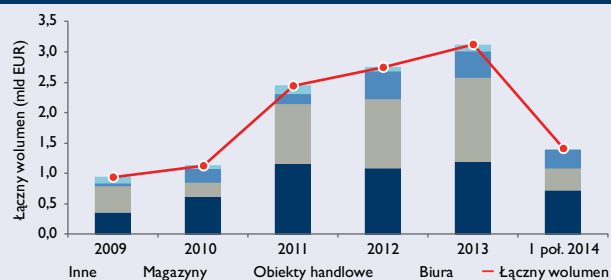


ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, CZERWIEC 2014 R.

## RYNEK INWESTYCYJNY

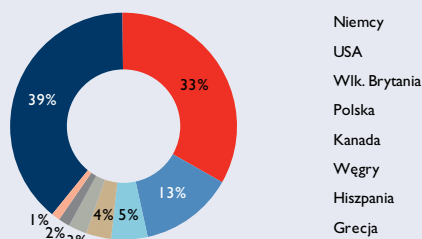
W pierwszej połowie 2014 r. na polskim rynku nieruchomości komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 1,4 mld EUR, tj. o ponad 27% więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Szczególnie wysoką aktywność odnotowano w sektorze biurowym, na który przypadło 51,5% wolumenu transakcji. Dla sektora handlowego było to 26,5%, a dla logistyczno-magazynowego 22%. Chociaż we wszystkich sektorach popyt na dobre nieruchomości jest duży, szczególna pozycja sektora biurowego jest odzwierciedleniem wysokiej podaży atrakcyjnych obiektów zarówno w Warszawie, jak i w regionach. Tak jak w poprzednich latach na rynku dominują inwestorzy z Niemiec, USA oraz Wielkiej Brytanii. Ich łączny udział w całkowitym wolumenie transakcji to ok. 85%. Polskie podmioty utrzymały swoją pozycję rynkową z zeszłego roku (ok. 5% udziału). Największym rynkiem inwestycyjnym w Polsce jest aglomeracja warszawska, na którą przypadło ok. 44% ogólnego wolumenu transakcji. Szczególnie wysoką płynnością charakteryzują się warszawskie budynki biurowe – w pierwszym półroczu 2014 r. aż 8 z nich znalazło nabywców. Poprawiająca się sytuacja gospodarcza, niska inflacja oraz duża dostępność względnie taniego kapitału na międzynarodowych rynkach finansowych przyczynią się do utrzymania wysokiego popytu na polskie nieruchomości komercyjne. Dzięki prognozowanemu wzrostowi podaży dobrych nieruchomości, a także finalizacji szeregu prowadzonych negocjacji wolumen transakcji na koniec roku może wzorem lat ubiegłych osiągnąć wartość ponad 3 mld EUR.

### WARTOŚĆ TRANSAKCYJ INWESTYCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WOLUMEN TRANSAKCYJ WŁOŻENIA WG KAPITAŁU POCHODZENIA

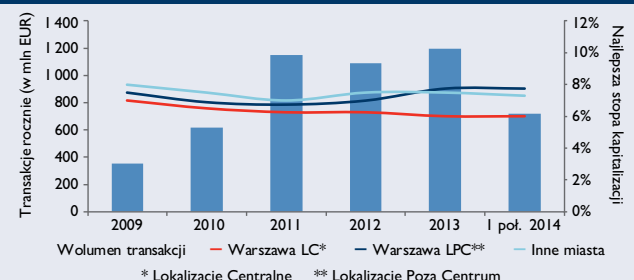


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## RYNEK BIUROWY

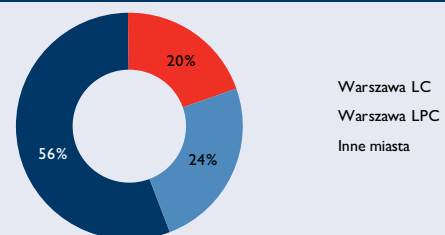
W sektorze biurowym rynku inwestycyjnego wolumen transakcji w pierwszej połowie 2014 r. zamknął się kwotą 719 mln EUR, co stanowiło ok. 9-procentowy wzrost w porównaniu z analogicznym okresem 2013 r. i aż ok. 2,5-krotny wzrost w porównaniu z tym samym okresem 2012 r. Mimo stałego wzrostu ilości nowoczesnej powierzchni biurowej poza Warszawą stolica pozostaje najatrakcyjniejszym rynkiem dla inwestorów, o czym świadczy jej ok. 75-procentowy udział w wartości transakcji w tym sektorze. Z 8 sprzedanych budynków biurowych w stolicy należy wyróżnić przede wszystkim śródmiejski biurowiec Rondo I kupiony przez fundusz DeAWM za ok. 300 mln EUR, Lipowy Office Park przejęty przez W. P. Carey za 108 mln EUR oraz Atrium I nabyty przez fundusz Deka za 94 mln EUR. Dwie ostatnie nieruchomości są siedzibami banków: Lipowy Office Park w całości zajmuje Bank Pekao SA, natomiast bank BZ WBK – większą część Atrium I. Takie obiekty są szczególnie poszukiwane przez inwestorów i osiągają najwyższe ceny w stosunku do generowanego dochodu. Poza Warszawą największe transakcje miały miejsce w Krakowie, gdzie nowym właścicielem Centrum Biurowego Lubicz został fundusz zarządzany przez Griffin Real Estate, a także we Wrocławiu, gdzie biurowiec Green Day, w całości wynajęty przez bank Credit Suisse, został kupiony za 42 mln EUR przez GLL Real Estate Partners.

### TRANSAKCYJE INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WOLUMEN TRANSAKCYJ W SEKTORZE BIUROWYM WEDŁUG LOKALIZACJI



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

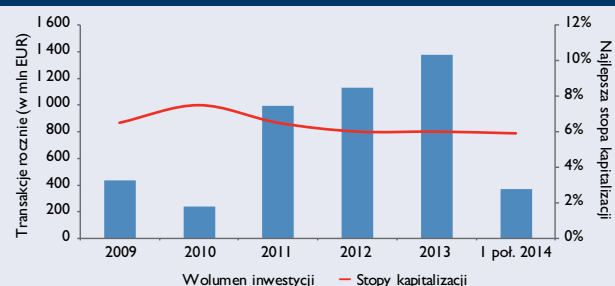
## RYNEK HANDLOWY

Pierwsza połowa 2014 r. w sektorze handlowym rynku inwestycyjnego charakteryzowała się umiarkowaną dynamiką w porównaniu do sektora biurowego. W tym czasie zawarto transakcje o łącznej wartości ok. 370 mln EUR, z czego prawie 2/3 przypadło na centrum handlowe Poznań City Center kupione przez konsorcjum inwestorów Resolution Property oraz ECE. W segmencie miast do 400 000 mieszkańców największą transakcją była sprzedaż Galerii Mazovia w Płocku na rzecz funduszu European Shopping Centre Fund zarządzanego przez CBRE Global Investors. Ze względu na ograniczoną podaż najlepszych nieruchomości w największych miastach istnieje duże prawdopodobieństwo, że w najbliższych miesiącach inwestorzy zwrócą się ku miastom od 100 000 do 400 000 mieszkańców, gdzie znajduje się wiele nowoczesnych i dobrze funkcjonujących obiektów handlowych. Sektor miast poniżej 100 000 mieszkańców cieszy się względnie dużym zainteresowaniem inwestorów, o czym świadczą umowy sprzedaży małych obiektów handlowych w Krasnobrodzie, Mielcu, Kostrzynie czy Kołobrzegu. Jednak ze względu na stosunkowo niską wartość pojedynczej transakcji udział małych miast w wolumenie transakcji całego sektora handlowego wyniósł zaledwie 6%. Aby osiągnąć ubiegłoroczny wolumen transakcji (1,38 mld EUR), wartość transakcji w drugiej połowie roku musiałaby wynieść ok. 1 mld EUR. Jest to możliwe tylko wtedy, jeśli umowy sprzedaży będą dotyczyły całych portfeli nieruchomości będących w rękach deweloperów bądź inwestorów.

## RYNEK MAGAZYNOWY

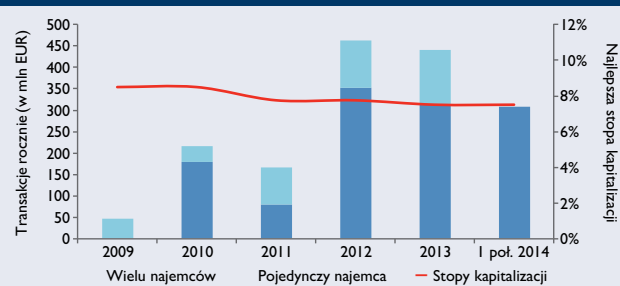
Aktywność inwestycyjna najbardziej wzrosła w sektorze magazynowym – w pierwszej połowie 2014 r. sprzedano nieruchomości o wartości 307,6 mln EUR – 77% więcej niż w pierwszym półroczu 2013 r. Bezpośrednią przyczyną osiągnięcia tak dużego wolumenu transakcji było zawarcie szeregu transakcji portfelowych o wysokiej średniej wartości jednostkowej. Największą z nich była sprzedaż portfela 7 obiektów magazynowych przez fundusz Select Property Fund zarządzany przez Standard Life Investments na rzecz funduszu Logicor zarządzanego przez firmę Blackstone. Niewiele mniejszy był portfel 5 parków magazynowych kupiony przez fundusz Segro European Logistics Partnerships utworzony przez firmy Segro oraz PSP Investments. Swoją obecność na polskim rynku magazynowym zaznaczył również amerykański inwestor Hillwood, który wzbogacił swój portfel o nieruchomości w Błoniu i Wrocławiu. Najatrakcyjniejszym regionem dla inwestorów zainteresowanych parkami magazynowymi był Górny Śląsk, na który przypadło 35% wolumenu transakcji w sektorze. Na drugim miejscu z 28-procentowym udziałem był region Polski Centralnej, a na trzecim okolice Warszawy z 22-procentowym udziałem w wolumenie transakcji. Ze względu na rosnące znaczenie sektora logistycznego w polskiej gospodarce popyt na wysokiej klasy magazyny będzie się wciąż umacniał. Warunkiem utrzymania obecnej wysokiej dynamiki na rynku będzie jednak dostateczna podaż nowoczesnych obiektów magazynowych.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



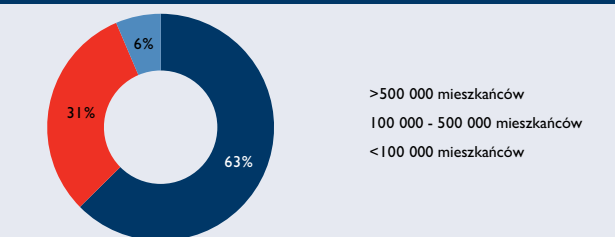
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



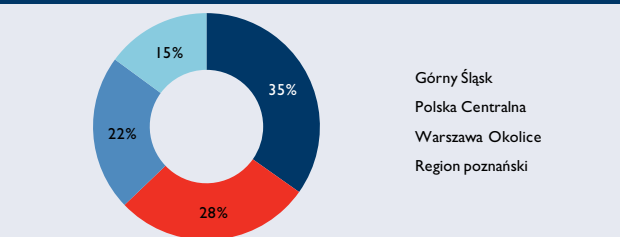
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WOLUMEN TRANSAKcji W SEKTORZE HANDLOWYM WEDŁUG WIELKOŚCI MIAST



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WOLUMEN TRANSAKcji W SEKTORZE MAGAZYNOWYM WEDŁUG LOKALIZACJI



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

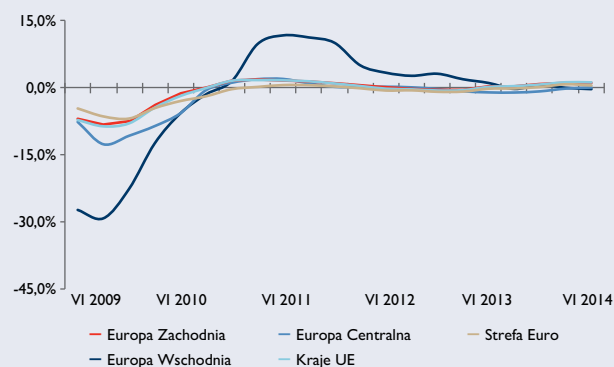
### SYTUACJA NA RYNKU

Dane dotyczące rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Polsce potwierdzają, że w pierwszym półroczu sektor ten nadal dynamicznie się rozwijał. W omawianym okresie w Warszawie i na sześciu największych rynkach regionalnych oddano do użytku blisko 292 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc ilość porównywalną do tej z pierwszych sześciu miesięcy ubiegłego roku. Ponadto wynajęto łącznie ponad 430 000 mkw. (spadek o niemal 17% w stosunku do pierwszego półrocza 2013 r.), z czego większość tradycyjnie w Warszawie (60%). Na kolejnych miejscach znalazły się Kraków (60 000 mkw.) i Trójmiasto (28 000 mkw.).

Jeśli chodzi o pustostany, z punktu widzenia właścicieli budynków i deweloperów sytuacja na rynkach regionalnych jest lepsza niż na koniec ubiegłego roku. Wskaźnik poziomu powierzchni niewynajętych dla sześciu największych ośrodków regionalnych spadł na koniec II kwartału o 1,5 p.p. W porównaniu z końcem 2013 r. wciąż najniższy wskaźnik pustostanów (niecałe 3,6%) zanotowano w Krakowie. W tym przypadku nie jest to dobra informacja dla dużych najemców poszukujących powierzchni dostępnej od zaraz. Jednak znaczna liczba projektów w trakcie realizacji i w przygotowaniu daje stosunkowo duży wybór firmom, które na nową siedzibę mogą poczekać od kilku do kilkunastu miesięcy. Podobnie niski wskaźnik pustostanów można zaobserwować w Katowicach (5,4%), przy czym w tej lokalizacji to wynik ostrożności deweloperów, którzy wstrzymują się z realizacją nowych inwestycji ze względu na umiarkowane zainteresowanie firm wynajmem.

W Warszawie rynek deweloperski stopniowo się konsoliduje – coraz większą rolę zaczynają odgrywać duże wyspecjalizowane podmioty posiadające znaczne zasoby powierzchni zarówno w istniejących budynkach, jak i tych powstających i planowanych. Z tego względu, a także w wyniku słabego zainteresowania najemców powierzchnią na etapie przedrealizacyjnym, wielu mniejszych deweloperów ma trudności z pozyskaniem finansowania dla swoich projektów. Mimo tego we wszystkich lokalizacjach, podobnie jak w większości dużych miast europejskich, stawki bazowe najmu pozostały bez zmian. W Warszawie nie przekraczały 25 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach regionalnych oscylowały w przedziale od 13 EUR/mkw./miesiąc w Łodzi do 15 EUR/mkw./miesiąc w Krakowie.

### ZMIANA POZIOMU STAWEK CZYNSZOWYCH (ROK DO ROKU)



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WARSZAWA

Zainteresowanie deweloperów i najemców rynkiem warszawskim jest wciąż duże. Do użytku oddawane są kolejne projekty, dzięki czemu na koniec pierwszej połowy roku zasoby miasta przekroczyły 4,3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Pod tym względem Warszawa znajduje się obecnie na 21. miejscu w Europie, wyprzedzając między innymi Stambuł (4 mln mkw.), Dublin (3,6 mln mkw.) czy Pragę (3 mln mkw.). Deweloperzy liczą na to, że przy obecnych kosztach realizacji inwestycji będą w stanie konkurować czynszowo z już istniejącymi budynkami, w szczególności z tymi, które wykazują duże zużycie eksploatacyjne i wymagają znaczących nakładów inwestycyjnych, aby mogły utrzymać odpowiedni standard. Dodatkowo aktywność deweloperów pobudzają sami najemcy, którzy w pierwszych dwóch kwartałach powiększyli zajmowaną powierzchnię o przeszło 2,5%. Dobre prognozy ekonomiczne dla Polski oraz poprawa infrastruktury komunikacyjnej Warszawy (w tym planowane uruchomienie II linii metra) pozostaną głównymi kołami napędowymi rynku biurowego w stolicy.

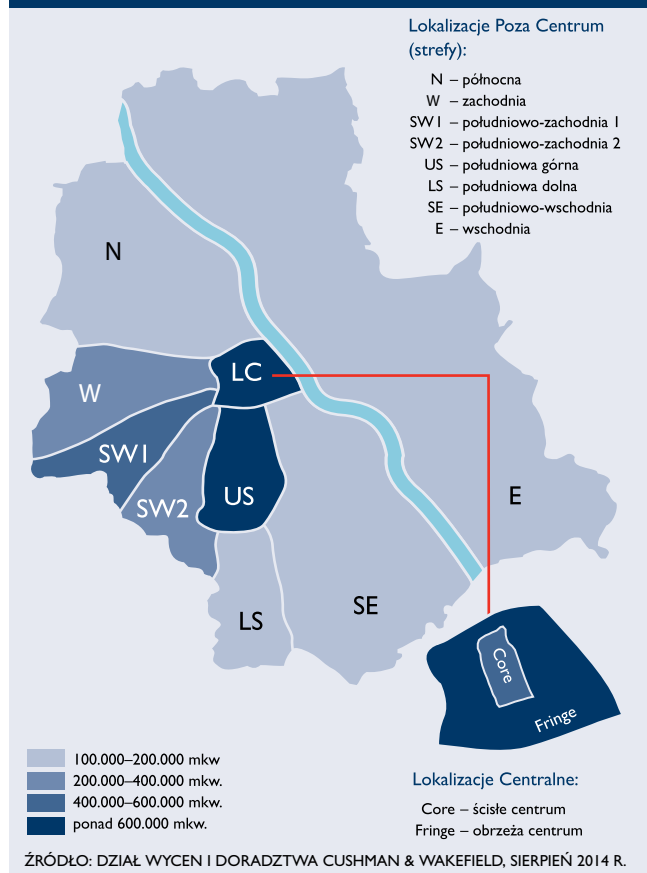
### RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

	CAŁA WARSZAWA	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	434	117	317
Zasoby całkowite (mkw.)	4 302 077	1 291 970	3 010 107
Pustostany (mkw.)	574 427	175 190	399 237
Pustostany (%)	13,35%	13,56%	13,26%

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.



### KONCENTRACJA NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



### PODAŻ

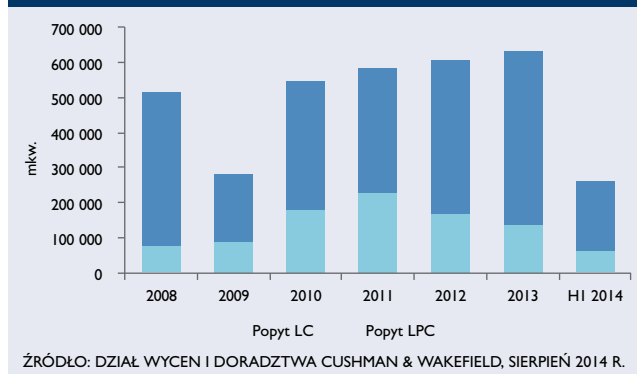
W pierwszej połowie roku deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 190 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc blisko 40 000 mkw. więcej niż w tym samym okresie 2013 r. W sumie ukończono 17 projektów. Największe to zlokalizowany w pobliżu dworca kolejowego Warszawa Gdańska Gdański Business Center – budynki A i B (łącznie 44 500 mkw., HB Reavis, strefa N) oraz I faza położonego w Al. Jerozolimskich kompleksu Eurocentrum Office Complex – budynki Beta i Gamma (łącznie 38 700 mkw., Capital Park, SW1). Najwięcej powierzchni powstało w strefach Południowo-Zachodniej I (SW1) – ponad 58 400 mkw. i Północnej (N) – ok. 44 500 mkw. W trzech strefach (W, E, LS) zasoby od początku roku nie zmieniły się. Z pozostałych ukończonych inwestycji warto wymienić I fazę projektu Park Rozwoju (16 000 mkw., Echo Investment, US), Atrium I (15 700, Skanska, Core) oraz Green Wings (10 800 mkw., OKRE Development, SW2). Do końca roku planowane jest oddanie do użytku jeszcze ponad 140 000 mkw. powierzchni. Tym samym roczna podaż powinna osiągnąć rekordową od 2000 r. wartość 330 000 mkw.

### WOLUMEN TRANSAKcji

Na koniec II kwartału 2014 r. wolumen transakcji wyniósł 259 000 mkw., co stanowiło 41% wyniku za cały rok 2013. Jedną czwartą wynajętej powierzchni przypadła na Lokalizację Centralną (LC). Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Południowej Górnej (US) – 95 900 mkw., a najmniej w Południowo-Wschodniej (SE) – 4 500 mkw. Nadal wyraźnie spada liczba transakcji typu pre-let. W pierwszym półroczu przednajem objął niewiele ponad 17 000 mkw., co jest słabym wynikiem w porównaniu z 51 800 mkw. w tym samym okresie roku poprzedniego. Renegocjacje stanowiły 37% wolumenu, natomiast udział nowych transakcji wyniósł 53%, a więc o 9 p.p. mniej niż w pierwszej połowie 2013 r. Największe transakcje dotyczyły przedłużenia umów przez firmy Netia (13 200 mkw. w kompleksie Marynarska Business Park) i PwC (10 800 mkw. w budynku International Business Center). Dodatkową powierzchnię (7 900 mkw.) w budynku Marynarska 12 wynajęła spółka z grupy Citibank (Citi Service Center Poland). Największa nowa umowa najmu została zawarta przez Sądy Okręgowe i Rejonowe i dotyczyła 6 000 mkw. powierzchni w budynku przy ulicy Płockiej 9/1 I.

Spadek wolumenu transakcji to w znacznym stopniu wynik 5-letniego cyklu zapoczątkowanego w roku 2009, kiedy to po upadłości banku Lehman Brothers firmy wstrzymywały się z decyzjami dotyczącymi wynajmu. Wciąż możliwe jest jednak osiągnięcie na koniec roku wolumenu na poziomie 550 000 mkw., przy czym zdecydowane odwrócenie trendu powinno nastąpić dopiero w 2015 r.

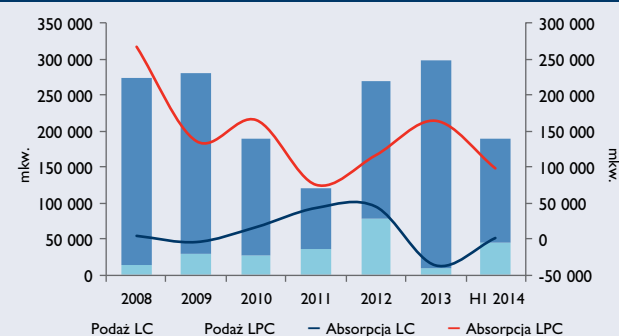
### WOLUMEN TRANSAKcji W WARSZAWIE



## ABSORPCJA

Od początku roku w Warszawie ilość wynajętej powierzchni zwiększyła się o 99 000 mkw. i był to wynik o 24% lepszy niż w tym samym okresie roku ubiegłego. Za wzrost absorpcji odpowiedzialna była przede wszystkim aktywność najemców w regionach Poza Centrum (LPC) – 97 000 mkw. W Lokalizacjach Centralnych (LC) wartość absorpcji była również dodatnia i wyniosła ponad 2 000 mkw., co wskazuje na wyhamowanie widocznego wcześniej trendu przenoszenia się najemców do stref peryferyjnych. Wydaje się mało prawdopodobne, aby w kolejnych dwóch kwartałach powtórzył się doskonały rezultat uzyskany w pierwszych sześciu miesiącach, jednak przekroczenie całkowitej ubiegłorocznej wartości 127 000 mkw. jest już niemal pewne.

### PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## PUSTOSTANY

W wyniku wysokiej podaży na koniec II kwartału 2014 r. wskaźnik pustostanów w Warszawie osiągnął poziom 13,35% i był o ok. 1,6 p.p. wyższy niż na koniec roku ubiegłego.

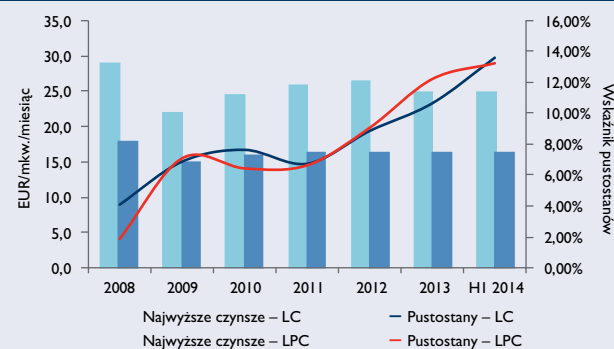
Dla porównania, średnia dla największych miast w Europie wyniosła ok. 10%. We wszystkich strefach oprócz Południowo-Wschodniej (SE) udział niewynajętej powierzchni przekroczył 10%. Najwięcej pustostanów było w strefie Południowej Górnej (US) i na Obrzeżach Centrum (*Fringe*), odpowiednio 149 200 mkw. i 101 500 mkw. Wśród istniejących projektów najczęściej wolnej powierzchni oferowały budynki: Konstruktorska Business Center (26 000 mkw.) i Plac Unii (18 000 mkw.). Procentowo największy wzrost ilości pustostanów nastąpił w strefie Północnej (N), z 13,8% na koniec 2013 r. do ponad 23,3%, co było głównie wynikiem oddania do użytku budynku A inwestycji Gdański Business Center (17 200 mkw.). W tym samym okresie ilość dostępnej powierzchni najbardziej wzrosła na Obrzeżach Centrum (o ponad 27 000 mkw.). W kolejnych kwartałach, mimo wysokiej absorpcji nowej powierzchni, oddanie do użytku kolejnych budynków spowoduje dalszy wzrost ilości pustostanów.

## CZYNsze

Przewaga podaży nad bieżącym popytem, a co za tym idzie rosnąca ilość pustostanów, powodują dalszy wzrost presji na obniżanie stawek czynszowych, przy czym w najlepszych projektach na poziomie bazowym wciąż pozostają one bez zmian. Stawki w Ścisłym Centrum (*Core*) stolicy nie przekraczają 25 EUR/mkw./miesiąc, natomiast najniższe czynsze w Lokalizacjach Centralnych (LC) w nowoczesnych budynkach oscylują w przedziale 16,5-18 EUR/mkw./miesiąc. Poza Centrum stawki wynoszą 11-16,5 EUR/mkw./miesiąc, jednak w lepiej zlokalizowanych budynkach o wyższym standardzie nie spadają poniżej 13,5 EUR/mkw./miesiąc.

Chcąc utrzymać stawki bazowe na stałym poziomie zarówno właściciele istniejących budynków, jak i deweloperzy oferują coraz bogatsze pakiety zachęt pozaczynszowych. Zwolnienia z opłaty czynszowej, kontrybucje na aranżacje czy niski współczynnik powierzchni wspólnych (*add-on factor*) wciąż są istotnymi atutami danej oferty w walce o klienta. W kolejnych kwartałach wraz z rosnącą podażą będziemy obserwować zwiększającą się przewagę negocjacyjną najemców. Utrzymanie obecnych stawek może okazać się trudne, szczególnie jeżeli obecna koniunktura gospodarcza w wystarczający sposób nie zachęci najemców do rozwoju i powiększania zasobów wynajętej powierzchni.

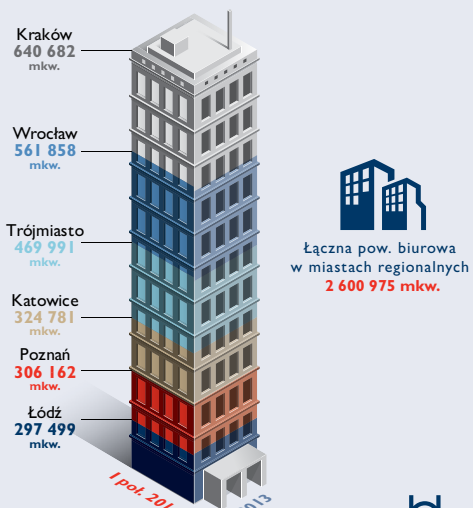
### NAJWYŻSZE CZYNsze I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



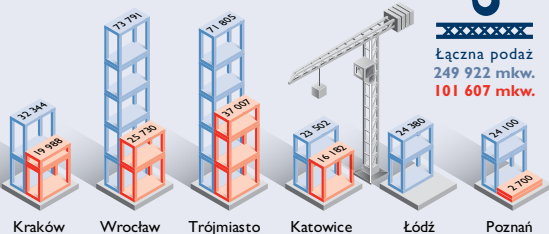
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

**RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH**

**ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ**



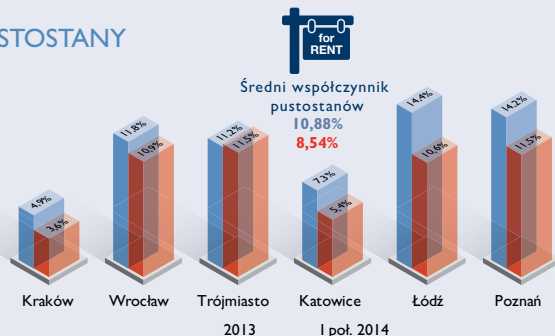
**PODAŻ**



**WOLUMEN TRANSAKCYJ**



**PUSTOSTANY**



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

**NAJWIĘKSZE BIUROWE TRANSAKCYJE NAJMU W I POŁ. 2014 ROKU W MIASTACH REGIONALNYCH**

Miasto	Nazwa budynku	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Rodzaj transakcji
Kraków	Kapelanka 42	HSBC	10 500	nowa umowa
Katowice	Green Park	UPC	6 500	odnowienie umowy
Kraków	Enterprise Park C	n/a	5 600	ekspansja
Wrocław	Silver Forum	n/a	4 939	odnowienie umowy
Kraków	Alma Tower	Onet	4 600	nowa umowa
Poznań	Andersia Business Centre	Żabka Polska	4 500	nowa umowa
Kraków	Quattro IV	Google	4 000	nowa umowa
Łódź	Green Horizon B	Infosys	3 800	ekspansja

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

**BUDYNKI BIUROWE ODDANE W I POŁOWIE 2014 R. W MIASTACH REGIONALNYCH**

Miasto	Nazwa budynku	Powierzchnia (mkw.)	Developer
Wrocław	Green Day	15 930	Skanska
Trójmiasto	Centrum Biurowe Neptun	15 300	HINES
Trójmiasto	Olivia Business Centre - Olivia Four	14 707	TPS
Kraków	ALMA TOWER	11 000	UBM
Katowice	A4 Business Park I	8 682	Echo Investment
Katowice	GPP II - Otto Stern	7 500	Górnośląski Park Przemysłowy
Trójmiasto	BPH Office Park C	7 000	EURO STYL
Kraków	Pascal	5 247	GTC
Wrocław	Business Center Save the World	3 000	Save The World Real Estates

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

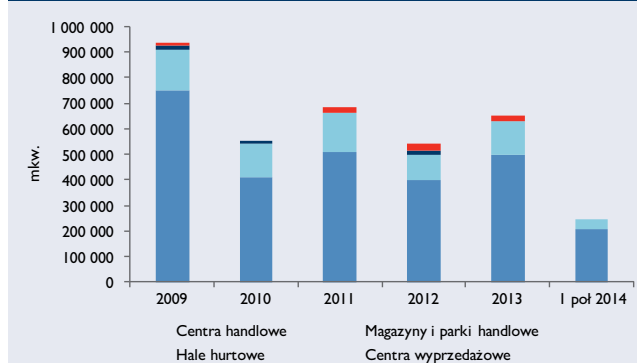
### RYNEK HANDLOWY W POLSCE

W pierwszej połowie 2014 r. w Polsce oddano do użytku 245 000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, dzięki czemu krajowe zasoby wyniosły na koniec czerwca 10,1 mln mkw. Podaż pierwszego półrocza 2014 r. była o ponad 20% większa od podaży tego samego okresu roku 2013. Do końca czerwca otworzyło się 11 nowych obiektów handlowych oraz zakończyła się rozbudowa dwóch istniejących nieruchomości. Powierzchnia pochodząca z rozbudowy stanowiła ok. 5% bieżącej podaży nowej powierzchni handlowej.

Największym ukończonym obiektem handlowym tego półrocza, będącym jednocześnie największym obiektem 2014 r., jest otwarte w marcu Atrium Felicity w Lublinie (75 000 mkw.). W trakcie budowy znajduje się ok. 645 000 mkw. nowej powierzchni handlowej, z czego ok. 250 000 mkw. zostanie oddane do użytku jeszcze w tym roku. Największym otwartym centrum handlowym drugiej połowy 2014 r. będzie olsztyńska Galeria Warmińska (41 000 mkw.). Według najnowszych danych całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w 2014 r. wyniesie 495 000 mkw. i będzie o 24% niższa od rekordowej podaży 2013 r.

Popyt na lokale handlowe w pierwszej połowie 2014 r. pozostawał na dobrym poziomie. Największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i zadawalających obrotach. Atrakcyjną alternatywę wobec nowo powstających obiektów stanowi powierzchnia w rekomercjalizowanych centrach. Obecna struktura popytu sprawia, że znacząco wydłużył się czas komercjalizacji nowych obiektów – centra wynajęte w 100% w dniu otwarcia należą do rzadkości, wolne lokale w nowo otwieranych obiektach handlowych stanowią średnio 10-15%. Z uwagi na zwiększającą się ilość dostępnej powierzchni w obiektach drugorzędnych, szczególnie na rynkach o widocznych cechach nadpodaży, średnia stopa pustostanów we wszystkich obiektach handlowych rośnie. W lipcu 2014 r. współczynnik pustostanów był najwyższy w Kielcach (6,9%), najniższy zaś w Lublinie (1,2%) i Aglomeracji Łódzkiej (1,4%). Średnia stopa pustostanów w obiektach handlowych w miastach powyżej 200 tys. mieszkańców wyniosła 3%.

### PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

W pierwszej połowie 2014 r. w Polsce działało 381 centrów handlowych o łącznej powierzchni 9,07 mln mkw. Od stycznia do końca czerwca do użytku oddano 206 000 mkw. nowej powierzchni handlowej. Rynek wzbogacił się o sześć nowych centrów handlowych: Atrium Felicity w Lublinie (75 000 mkw.) – największą tegoroczną inwestycję handlową, oraz mniejsze obiekty: Galerię Amber w Kaliszu (33 500 mkw.), Galerię S w Siedlcach (34 000 mkw.), Galerię Bursztynową w Ostrołęce (26 000 mkw.), Marcredo Center Kutno (16 700 mkw.) i Pogodne Centrum w Oleśnicy (7 700 mkw.). Poza tym, Gemini Park w Bielsku-Białej powiększył się o 13 000 mkw., dzięki czemu jego powierzchnia wynosi 40 000 mkw.

Warto zauważyć, że w tym roku centra handlowe otwierano w mniejszych miastach (*secondary markets*). Jest to podstawowy wyróżnik tegorocznej podaży i zmiana w stosunku do poprzedniego roku, kiedy duże obiekty handlowe otwierały się w największych aglomeracjach (Poznań City Center, Galeria Katowicka, Galeria Bronowice w Krakowie, Europa Centralna w Gliwicach oraz Riviera w Gdyni). Lublin jest największym ośrodkiem (prawie 350 000 mieszkańców), w którym oddano nową powierzchnię handlową, stanowiącą 1/3 dotychczasowej podaży 2014 r. Pozostałe nowe obiekty handlowe, o łącznej powierzchni stanowiącej 57% nowej podaży, otwarto w Kaliszu (powyżej 100 000 mieszkańców) i mniejszych miastach (50 000-70 000 mieszkańców – Siedlce, Ostrołęka, Kutno). Najmniejszym miastem z nową galerią handlową jest Oleśnica (37 000 mieszkańców). 5% tegorocznej podaży nowej powierzchni centrów handlowych pochodzi z rozbudowy – Gemini Park w Bielsku-Białej (174 000 mieszkańców).

Ponad 40% budowanych obecnie centrów handlowych zostanie ukończone w drugiej połowie tego roku. To w sumie 12 obiektów o łącznej powierzchni 209 000 mkw. W tej liczbie zawiera się

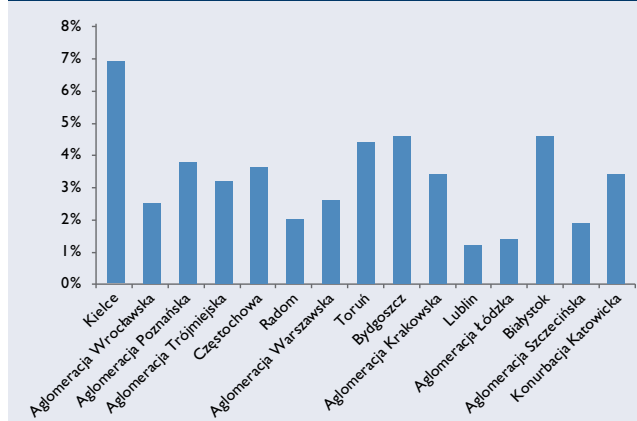
rozbudowa trzech istniejących obiektów – największą z tych inwestycji jest rozbudowa (wraz z rebrandingiem) Galerii Sudeckiej (dawna Galeria Echo) w Jeleniej Górze (dodatkowe 30 000 mkw). Pozostałe powiększane centra handlowe to Atrium Copernicus w Toruniu (o 17 000 mkw.) oraz Galeria Rywal w Białej Podlaskiej (o 12 000 mkw.). Centra handlowe, których otwarcie zaplanowano do końca 2014 r., to m.in.: Brama Mazur w Ełku, Galeria Warmińska w Olsztynie, Galeria Dębiec w Poznaniu, Galeria Jurowiecka w Białymstoku, Galeria Piła i Galeria Galardia w Starachowicach.

Popyt na powierzchnie w centrach handlowych jest bardzo zróżnicowany – zależy od nasycenia danego rynku, jakości istniejących obiektów oraz dostępności powierzchni. Wśród ośmiu największych polskich aglomeracji najbardziej nasycone powierzchnią handlową są Wrocław i Poznań, a najmniej aglomeracja warszawska i Szczecin. Do rekordzistów w skali kraju należą jednak mniejsze ośrodki: Zgorzelec, Opole, Nowy Sącz i Rzeszów.

Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe są w najlepszych centrach warszawskich, za lokal 100-150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić nawet 100-120 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych siedmiu aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35-40 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 20-25 EUR/mkw./miesiąc.

Warto zaznaczyć, że coraz częściej najemcy strategiczni, wynajmujący powierzchnie 1 000-2 000 mkw., żądają wysokich kontrybucji na aranżację lokalu oraz dążą do uzależnienia wysokości czynszu od obrotów. Dotyczy to tzw. *secondary markets* lub rynków o dużym nasyceniu nowoczesną powierzchnią handlową.

POZIOM PUSTOSTANÓW W I POŁOWIE 2014

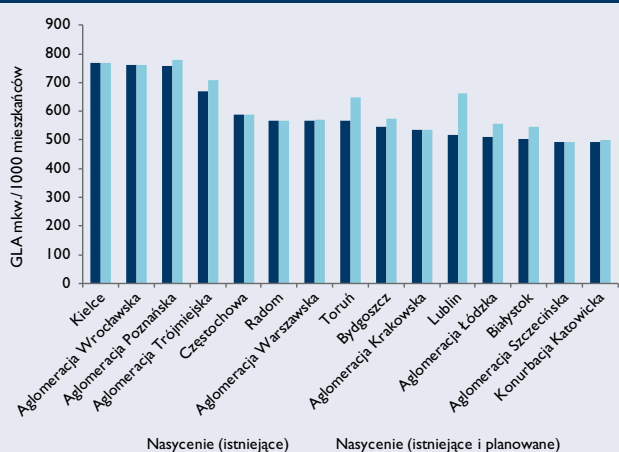


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

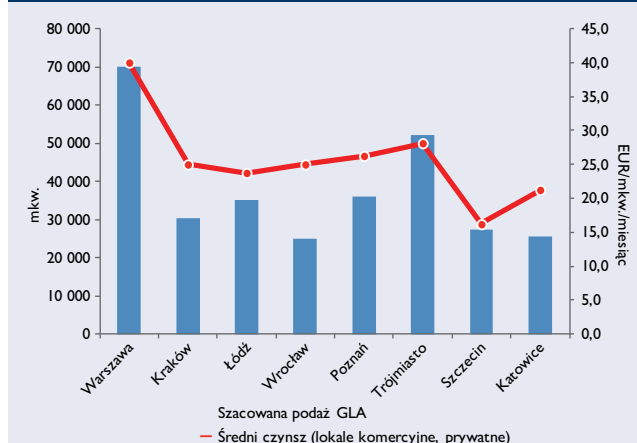
Ulice handlowe uzupełniają mapę nowoczesnej powierzchni handlowej miasta, stanowiąc komplementarne wobec galerii handlowych miejsce robienia zakupów i spędzania wolnego czasu. Niejednokrotnie łączna powierzchnia sklepów przy głównej ulicy handlowej odpowiada powierzchni średniej wielkości centrum handlowego. Największe znaczenie w strukturze branżowej tych lokalizacji mają: gastronomia, moda, usługi i zakupy codzienne. Mała dostępność lokali przy najpopularniejszych głównych ulicach handlowych sprawia, że czynsze utrzymują się na wysokim poziomie i osiągają wartości 75-90 EUR/mkw./miesiąc (lokal 100-150 mkw., sektor niespożywczy).

NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W MIASTACH POWYŻEJ 200.000 MIESZKANCÓW W I POŁOWIE 2014



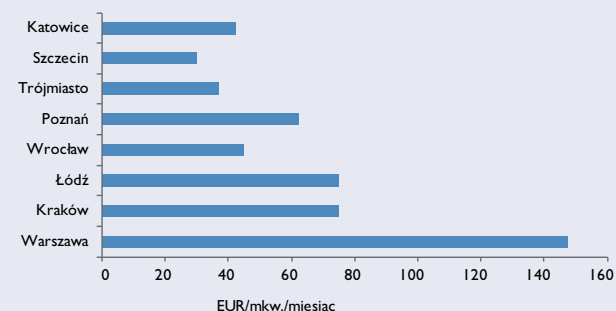
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

SZACOWANA PODAŻ PRZY GŁÓWNYCH ULICACH HANDLOWYCH ORAZ ŚREDNI CZYNSZ



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

Rynek spożywczy w Polsce rozwija się obecnie głównie przez ekspansję sieci dyskontowych oraz sieci sklepów spożywczych określanych mianem *convenience*, czyli małych, wygodnych sklepów zlokalizowanych możliwie jak najbliżej docelowego klienta, zazwyczaj w parterach bloków mieszkalnych lub ciągów handlowo-usługowych w centrach osiedli lub w ścisłych centrach miast. Prężnie rozwijającymi się sieciami takich sklepów są Żabka i Freshmarket. Również operatorzy międzynarodowi z doświadczeniem na rynku hipermarketów czy hurtowni bardzo dynamicznie rozwijają własne sieci *convenience* na zasadach franczyzy. Na taką formę ekspansji zdecydował się Carrefour, tworząc sieć Carrefour Express, czy Grupa Metro budująca swoją sieć sklepów Odido pod patronatem marki Makro Cash & Carry (ponad 2 000 małych sklepów spożywczych w ciągu ostatnich trzech lat).

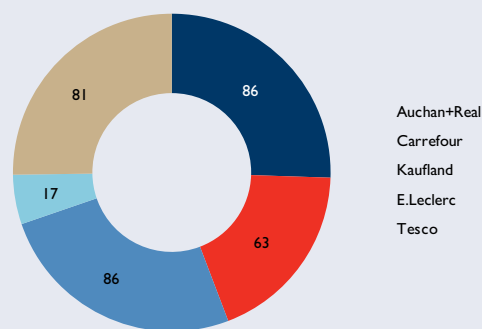
Rynek dużych hipermarketów wciąż znajduje się w fazie stagnacji. Najbardziej aktywnymi graczami są Auchan, który otwiera średnio jeden duży hipermarket rocznie (ostatnio w Atrium Felicity w Lublinie, 15 000 mkw.), oraz Tesco i E.Leclerc, które otwierają hipermarkety mniejszego formatu, o powierzchni ok. 4 000–5 000 mkw. (E.Leclerc w Galerii Amber w Kaliszu, Tesco w Galerii Bursztynowej w Ostrołęce). Natomiast Carrefour, który w ostatnich kilku latach nie rozwijał sieci sklepów dużego formatu, ogłosił plany otwarcia hipermarketów w Galerii Piła (otwarcie planowane na koniec tego roku) oraz Galerii Posnania w Poznaniu.

Również sieci supermarketów i dyskontów utrzymują niższą niż jeszcze kilka lat temu dynamikę ekspansji. W pierwszej połowie 2014 r. otworzyły się m.in. Stokrotka w Galerii S w Siedlcach i Marcpol w Marcredo Center Kutno. W drugiej połowie roku mają rozpocząć działalność m.in.: Piotr i Paweł w Galerii Warmińskiej w Olsztynie, Biedronka w Galerii Dębiec w Poznaniu.

Zmiany, które zaszły na rynku w ostatnim czasie, zwłaszcza konsolidacja rynku hipermarketów i supermarketów, zmiany zachowań konsumenckich, dynamiczny rozwój handlu internetowego oraz ogólny spadek sprzedaży detalicznej, powodują, że operatorzy sieci spożywczych skupiają swoje działania bardziej na podniesieniu efektywności już istniejącej bazy sklepów, niż na ekspansji.

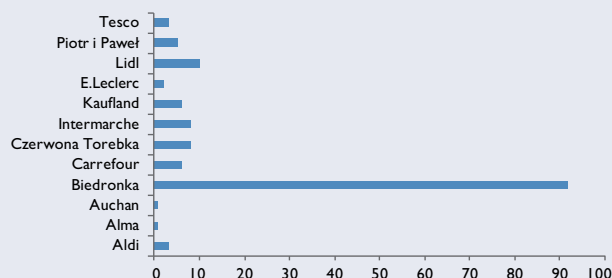
Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6-7 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 7-10 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów i 5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dyskontów.

### GŁÓWNI OPERATORZY HIPERMARKETOWI W POLSCE I POŁ. 2014 (LICZBA HIPERMARKETÓW)



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### LICZBA SIECIOWYCH SKLEPÓW SPOŻYWCZYCH OTWARTYCH W I POŁ. 2014



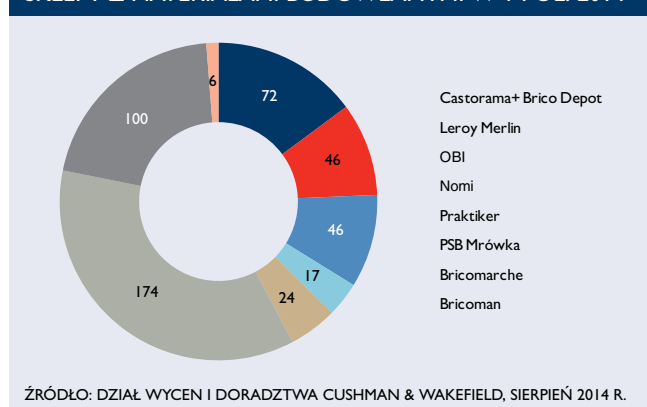
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### SKLEPY DIY I PARKI HANDLOWE

Zmiany na rynku handlowym dotyczą również sektora sklepów budowlanych oraz parków handlowych. Branża sklepów budowlano-ogrodniczych w dalszym ciągu znajduje się w trudnej sytuacji (Nomi od początku tego roku zamknęło już 10 sklepów). Szwajcarska firma Papag przejęła sklepy Praktiker. Tylko nieliczni operatorzy decydują się na dalszą ograniczoną w formie

ekspansję. W pierwszej połowie 2014 r. otwarto tylko trzy duże hipermarkety ogrodniczo-budowlane, dwa sklepy Leroy Merlin w Płocku i Lublinie (Atrium Felicity) oraz OBI w Ostrołęce (Galeria Bursztynowa). Sieć Bricomarché powiększyła się od początku tego roku już o 10 mniejszych sklepów (do 2 000 mkw.). W obecnych warunkach stosunkowo dynamicznie rozwija się sieć Polskich Składow Budowlanych Mrówka, zrzeszając w swojej sieci franczyzowej już 174 placówek (wzrost o 15% od początku tego roku). Warto jednak zaznaczyć, że zarówno Bricomarché, jak i PSB Mrówka otwierają swoje placówki w mniejszych miastach, podczas gdy dotychczasowa ekspansja międzynarodowych operatorów DIY skupiona była na dużych ośrodkach.

#### SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANymi W I POŁ. 2014



Z podobną sytuacją mamy do czynienia na rynku parków handlowych. Z uwagi na duże nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową w największych miastach parki handlowe powstają głównie w mniejszych ośrodkach. W pierwszej połowie 2014 r. zostały otwarte cztery takie obiekty: Karuzela w Lublińcu (24 000 mieszkańców) i Turku (28 000 mieszkańców) oraz Era Park Handlowy w Radomsku (48 000 mieszkańców) i Park Handlowy w Żorach (62 000 mieszkańców). Ich łączna powierzchnia wynosi 24 000 mkw., natomiast wielkość pojedynczych obiektów waha się od 5 000 mkw. do 8 500 mkw. Najwięcej nowej powierzchni w tym sektorze powstało dzięki rozbudowie centrum Graniczna w Płocku – 15 000 mkw. dla hipermarketu budowlano-ogrodniczego Leroy Merlin.

Do końca tego roku planowane jest otwarcie jeszcze siedmiu parków handlowych o łącznej powierzchni ok. 41 000 mkw. Są to obiekty o wielkości ok. 5 000-6 000 mkw. w: Kętrzynie, Nowej Soli, Siedlcach, Chełmie, Rudzie Śląskiej, Bielsku-Białej i Łodzi.

#### CENTRA WYPRZEDAŻOWE

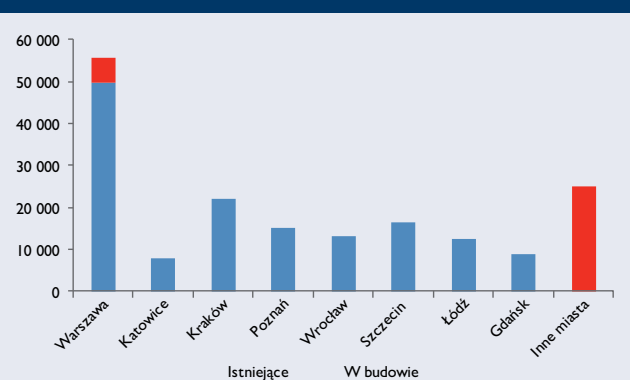
Na polskim rynku działa obecnie 10 centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni prawie 167 000 mkw., po jednym we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Sosnowcu, Gdańsku, Szczecinie i Łodzi oraz trzy w aglomeracji warszawskiej.

W pierwszej połowie 2014 r. rozpoczęła się budowa Outlet Centre w Lublinie (12 000 mkw.), którego otwarcie zaplanowano na IV kwartał tego roku. Natomiast ostatnio rozpoczęły się prace budowlane przy Outlet Centre w Białymstoku (13 000 mkw.), którego otwarcie planowane jest na wiosnę 2015. Na uwagę zasługuje również rozpoczęcie w czerwcu prac przy rozbudowie warszawskiego Factory Ursus, które ma zostać powiększone o 6 000 mkw. – parking centrum zostanie przeniesiony pod ziemię, a w miejscu dzisiejszego parkingu powstanie nowa powierzchnia handlowa. Zarówno nowy parking, jak i nowa część handlowa mają zostać otwarte w drugiej połowie 2015 r. Pozostałe planowane wcześniej rozbudowy, m.in. Outlet Park Szczecin, zostały na razie wstrzymane.

W centrach wyprzedażowych działa łącznie ponad 1 000 sklepów krajowych i międzynarodowych sieci z branży odzieżowej, obuwniczej i akcesoriów sportowych. Największym zainteresowaniem najemców cieszy się Warszawa, gdzie pustostany stanowią ok. 2,5% powierzchni, czyli niewiele więcej niż w tradycyjnych centrach handlowych. W pozostałych aglomeracjach wolne lokale w centrach wyprzedażowych to 2-9% powierzchni, najmniej jest ich w Gdańsku i Wrocławiu, a najwięcej w Krakowie.

W centrach wyprzedażowych czynsze są stosunkowo niskie. Za lokal 100-150 mkw. trzeba zapłacić w Warszawie 22-24 EUR/mkw./miesiąc, a w pozostałych aglomeracjach 20-22 EUR/mkw./miesiąc.

#### PODAŻ CENTRÓW WYPRZEDAŻOWYCH W I POŁ. 2014 R.



## RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

### SYTUACJA NA RYNKU

Pierwsza połowa 2014 r. była dla polskiego rynku magazynowego bardzo dobra zarówno pod względem aktywności deweloperów, jak i najemców. Ilość powierzchni oddanej do użytku w dwóch pierwszych kwartałach niemal zrównała się z podażą odnotowaną w całym roku 2013. Dane o powierzchni magazynowej pozostającej w budowie pozwalają przypuszczać, że ilość powierzchni dostarczonej na rynek w 2014 r. osiągnie najwyższy poziom od 5 lat. Również wolumen transakcji przeprowadzonych w pierwszej połowie 2014 r. znacznie wzrósł (o 20%) w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku. W skali całego roku prawdopodobnie będzie wysoki, jednak szanse na przekroczenie rekordowego wyniku z roku 2013 są nieduże. Także znaczny spadek stopy pustostanów, z 10,9% na koniec zeszłego roku do 8,8% na koniec czerwca 2014 r., świadczy o poprawiającej się sytuacji na rynku.

### ZASOBY

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec czerwca 2014 r. wyniosły 8 200 000 mkw. Rynek wciąż koncentruje się w Warszawie (ok. 34% istniejących zasobów), jednak dzięki ciągle poprawiającej się infrastrukturze w całym kraju coraz bardziej na znaczeniu zyskują rynki regionalne – na Górny Śląsk, Polskę Centralną, Poznań oraz Wrocław przypada łącznie niemal 58% zasobów kraju. Najmniejsze rynki (Trójmiasto, Kraków, Rzeszów, Toruń, Szczecin oraz Lublin) rozwijają się stabilnie, ale ich udział w całkowitych zasobach wciąż jest niewielki (7%).

### PODAŻ

Tylko w pierwszej połowie 2014 r. w Polsce ukończono budowę 340 000 mkw. powierzchni magazynowych, niemal tyle, ile w całym roku 2013. W pierwszych sześciu miesiącach roku najwięcej nowej powierzchni magazynowej zostało oddanej do użytku w regionie poznańskim (25%). Wysoką podaż odnotowały również rynki Polski Centralnej oraz Wrocławia – ich udział w krajowym wolumenie podaży wyniósł odpowiednio 22% i 20%. Do największych obiektów zrealizowanych w pierwszym półroczu 2014 r. należały: BTS (*build-to-suit*) dla Castoramy w Strykowie (50 000 mkw., Panattoni), kolejne etapy CLIP Poznań oraz Prologis Park Wrocław V (po 35 000 mkw.), a także obiekt BTS dla firmy Polaris w Opolu (34 000 mkw., Panattoni).

### POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Na koniec czerwca 2014 r. w budowie pozostawało 863 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, ponad 60% więcej niż na koniec 2013 r. Zdecydowana większość (75%) powstających inwestycji jest zlokalizowana w regionach Poznań oraz Wrocławia. Znaczną część powierzchni w budowie stanowią obiekty przygotowywane dla firmy Amazon przez firmy Goodman (Wrocław, 123 500 mkw.) i Panattoni (Wrocław i Poznań, po 100 500 mkw.). Do znaczących inwestycji należą także Goodman Poznań II Logistics Centre (82 000 mkw.), Goodman Konin (40 000 mkw.), a także kolejny etap parku CLIP Poznań (38 000 mkw.).

Inwestycje typu BTS, czyli obiekty budowane według ściśle określonych wymagań klienta, wciąż pozostają najpopularniejszym rozwiązaniem na rynku, spekulacyjna realizacja powierzchni magazynowych należy do rzadkości. W lokalizacjach o wyjątkowo niskim poziomie pustostanów mogą pojawić się inwestycje mieszane, w których część realizowanego obiektu obejmuje umowa przednajmu, a część budowana jest spekulacyjnie.

### PUSTOSTANY

Mimo dużej podaży, w pierwszym półroczu znacznie spadła stopa pustostanów, z 10,9% do 8,8%, dzięki czemu ilość dostępnej powierzchni magazynowej zmniejszyła się o 145 000 mkw. Na głównych rynkach najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętych wciąż mają Warszawa oraz Polska Centralna, odpowiednio 12,1% oraz 11,7%. W stolicy widać dużą różnicę między ilością pustostanów w strefie miejskiej (14,7%) i na terenie okolic Warszawy (11,3%). Najniższym wskaźnikiem pustostanów cieszy się Poznań (1,9%), Wrocław (6,2%) oraz Górny Śląsk (7,9%).

Warto zaznaczyć, że początek 2014 r. przyniósł spadek stopy pustostanów na wszystkich najważniejszych rynkach magazynowych Polski. Wśród mniejszych rynków, gdzie wrażliwość wskaźnika pustostanów na zmiany poziomu najmu w pojedynczych obiektach jest wysoka, są zarówno takie regiony, gdzie nastąpił znaczny spadek udziału niewynajętej powierzchni (Szczecin, Kraków), jak i takie, gdzie stopa pustostanów wzrosła (Toruń, Rzeszów, Lublin, Trójmiasto).



## WOLUMEN TRANSAKCJI

Aktywność najemców w pierwszej połowie 2014 r. była bardzo wysoka – wolumen transakcji wyniósł 1 044 000 mkw., 20% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Rynek warszawski pozostał regionem, który skupia największą uwagę najemców – tutaj zawarto 35% wszystkich umów. Znaczną liczbę najemców przyciągnęły także Górny Śląsk, Poznań oraz Wrocław, których udział w łącznym wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 19%, 15% i 13%. Udział nowych umów wyniósł 54%, co świadczy o kontynuacji stabilnego rozwoju sektora magazynowego. Przedłużenia wcześniej zawartych kontraktów stanowiły 38% wolumenu transakcji, a rozszerzenia powierzchni 8%. Struktura popytu w pierwszej połowie 2014 r. nie odbiegała znacznie od tej z 2013 r.

## CZYNsze

Na największych rynkach czynsze nominalne nie zmieniły się lub nieznacznie spadły. W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,40–5,50 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,40–3,95 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach stolicy (2,40–3,80 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach kształtują się na poziomie 2,90–3,60 EUR/mkw./miesiąc. Malejące stopy pustostanów mogą spowodować presję na wzrost stawek czynszowych w regionach z małą ilością dostępnej powierzchni.

### 10 NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCJI NAJMU W I POŁOWIE 2014 R.

PARK	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA	TYP
Distribution Park Będzin	Górny Śląsk	Carrefour	46 000 mkw.	odnowienie umowy
Goodman Konin	Poznań	POLOmarket	40 000 mkw.	nowa umowa
Prologis Park Sochaczew	Warszawa Okolice	Procter & Gamble	38 000 mkw.	odnowienie umowy
Prologis Park Teresin	Warszawa Okolice	Viva	34 000 mkw.	odnowienie umowy
CLIP Poznań	Poznań	Rhenus	31 000 mkw.	nowa umowa
Prologis Park Błonie II	Warszawa Okolice	Tradis-Eurocash	23 000 mkw.	odnowienie umowy
Distribution Park Wrocław	Wrocław	Geodis	22 000 mkw.	nowa umowa
Prologis Park Wrocław V	Wrocław	Hi Logistics	21 000 mkw.	nowa umowa
Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	Archidoc	17 000 mkw.	odnowienie umowy
Panattoni BTS K-FLEX	Warszawa Okolice	K-FLEX	16 000 mkw.	nowa umowa

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

REGIONY

REGION SZCZECINA

Istniejące zasoby	62 000 mkw.
Zasoby w budowie	25 000 mkw.
Podaż	13 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	0%
Wolumen transakcji	30 000 mkw.
Czynsze nominalne	3,15–3,95 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,60–3,10 EUR/mkw./miesiąc

REGION TORUNIA

Istniejące zasoby	132 000 mkw.
Zasoby w budowie	4 000 mkw.
Podaż	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów	20,2%
Wolumen transakcji	12 000 mkw.
Czynsze nominalne	2,70–2,90 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,20–2,40 EUR/mkw./miesiąc

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby	1 107 000 mkw.
Zasoby w budowie	59 000 mkw.
Podaż	74 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	11,7%
Wolumen transakcji	77 000 mkw.
Czynsze nominalne	2,40–3,95 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	1,90–3,10 EUR/mkw./miesiąc

REGION POZNANIA

Istniejące zasoby	1 100 000 mkw.
Zasoby w budowie	316 000 mkw.
Podaż	85 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	1,9%
Wolumen transakcji	161 000 mkw.
Czynsze nominalne	3,00–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,30–2,90 EUR/mkw./miesiąc

REGION TRÓJMIASTA

Istniejące zasoby	215 000 mkw.
Zasoby w budowie	45 000 mkw.
Podaż	17 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	4,2%
Wolumen transakcji	35 000 mkw.
Czynsze nominalne	2,70–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,20–2,70 EUR/mkw./miesiąc

REGION WARSZAWSKI

<u>Warszawa Miasto</u>	
Istniejące zasoby	617 000 mkw.
Zasoby w budowie	8 000 mkw.
Podaż	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów	14,7%
Wolumen transakcji	83 000 mkw.
Czynsze nominalne	4,40–5,50 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	3,50–5,00 EUR/mkw./miesiąc

<u>Warszawa Okolice</u>	
Istniejące zasoby	2 137 000 mkw.
Zasoby w budowie	14 000 mkw.
Podaż	27 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	11,3%
Wolumen transakcji	284 000 mkw.
Czynsze nominalne	2,40–3,80 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	1,90–3,20 EUR/mkw./miesiąc



- Drogi w eksploatacji
- Drogi w budowie
- Drogi planowane
- P Porty lotnicze
- Istniejące zasoby powierzchni magazynowej

REGION LUBLINA

Istniejące zasoby	14 000 mkw.
Zasoby w budowie	10 000 mkw.
Podaż	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów	22%
Wolumen transakcji	10 000 mkw.
Czynsze nominalne	3,30–4,10 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,90–3,50 EUR/mkw./miesiąc

REGION RZESZOWA

Istniejące zasoby	147 000 mkw.
Zasoby w budowie	0 mkw.
Podaż	32 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	12,3%
Wolumen transakcji	0 mkw.
Czynsze nominalne	około 3,50 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	około 3,00 EUR/mkw./miesiąc

REGION WROCŁAWIA

Istniejące zasoby	939 000 mkw.
Zasoby w budowie	315 000 mkw.
Podaż	69 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	6,2%
Wolumen transakcji	132 000 mkw.
Czynsze nominalne	3,00–3,60 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,40–3,00 EUR/mkw./miesiąc

REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA

Istniejące zasoby	1 576 000 mkw.
Zasoby w budowie	57 000 mkw.
Podaż	23 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	7,9%
Wolumen transakcji	202 000 mkw.
Czynsze nominalne	2,90–3,40 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	2,30–3,10 EUR/mkw./miesiąc

REGION KRAKOWA

Istniejące zasoby	159 000 mkw.
Zasoby w budowie	11 000 mkw.
Podaż	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów	1,9%
Wolumen transakcji	17 000 mkw.
Czynsze nominalne	3,90–4,40 EUR/mkw./miesiąc
Czynsze efektywne	3,50–4,00 EUR/mkw./miesiąc

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE

Rynek nieruchomości hotelowych w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, do czego przyczynia się kilka korzystnych czynników.

Ważnym czynnikiem z punktu widzenia turystyki jest promocja kraju. Pod tym względem istotnym wydarzeniem były Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej w 2012 r., które pomogły w promocji Polski w świecie. Bezproblemowy przebieg i bardzo dobra organizacja imprezy przyczyniły się do wykreowania Polski jako destynacji wakacyjnej.

Kolejnym pozytywnym czynnikiem jest coraz lepsza sytuacja na rynku inwestycyjnym, o czym świadczy wzrost inwestowanego kapitału prywatnego i instytucjonalnego. Banki obecnie chętniej udzielają kredytów sektorowi hotelowemu, widząc poprawiające się kluczowe wskaźniki efektywności.

### POPYT

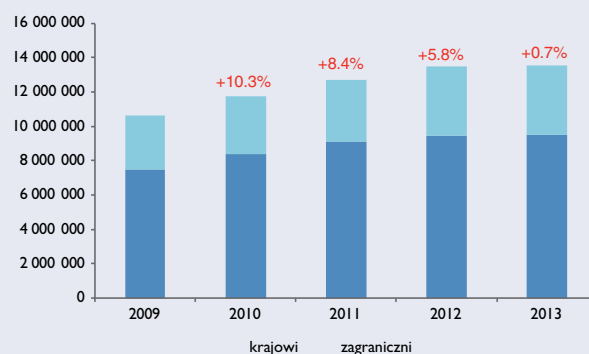
Popyt wśród turystów przyjeżdżających do Polski znacząco rośnie od 2010 r. W ostatnich pięciu latach liczba gości korzystających z bazy hotelowej wzrosła łącznie o 27%. Dane za 2013 r. wskazują na wzrost liczby turystów w polskich hotelach o 0,7% w porównaniu z 2012 r. Przewidujemy, że ten pozytywny trend utrzyma się ze względu na lepsze wyniki odnotowane w pierwszym kwartale 2014 r., które świadczą o wzroście liczby gości o 12,9% w porównaniu z poprzednim rokiem.

Rynek hotelowy w Polsce jest w bardzo dużym stopniu zależny od popytu krajowego, ponieważ w zestawieniu turystów według narodowości wysoki odsetek wśród gości hotelowych stanowią Polacy (ok. 70%). Pod tym względem Polska wyraźnie wyróżnia się na tle innych rynków Europy Środkowej, które przyciągają przede wszystkim gości zagranicznych. W związku z tym w czasie ostatniego globalnego spowolnienia gospodarczego taka struktura popytu okazała się mocnym atutem, ponieważ w porównaniu z innymi krajami regionu Polska w mniejszym stopniu odczuła spadek popytu zewnętrznego.

Wyższy odsetek gości zagranicznych, zwłaszcza z Niemiec, Rosji i Wielkiej Brytanii, odnotowuje się w województwach przygranicznych i stolicy kraju. W 2013 r. Niemcy stanowili 25% łącznej liczby osób odwiedzających Polskę, a w dalszej kolejności Rosjanie (8%) i Brytyjczycy (7%).

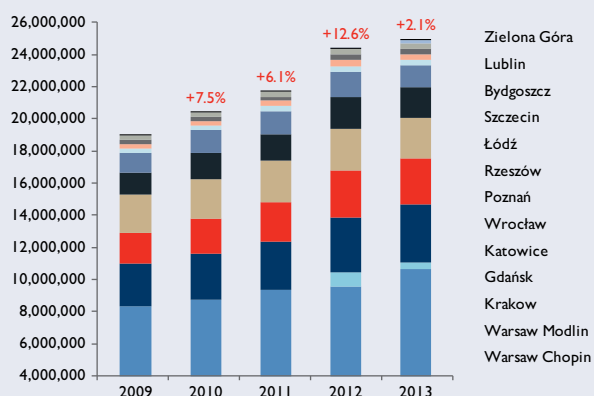
Systematycznie rośnie liczba osób przylatujących do Polski samolotem. W kraju funkcjonuje trzynaście lotnisk obsługujących loty krajowe i międzynarodowe, a liczba odprawianych pasażerów rośnie nieprzerwanie od 2009 r. – łącznie o 5,6%. W 2012 r. otwarte zostały nowe lotniska Warszawa Modlin i Lublin w celu obsługi wzmożonego ruchu pasażerskiego.

### LICZBA GOŚCI HOTELOWYCH W POLSCE



ŹRÓDŁO: GUS, SIERPIEŃ 2014

### ŁĄCZNA LICZBA PASAŻERÓW NA POLSKICH LOTNISKACH



ŹRÓDŁO: WIKIPEDIA, STRONY PORTÓW LOTNICZYCH

### PODAŻ

W Polsce odnotowuje się ożywienie na rynku nowych inwestycji hotelowych. Według Głównego Urzędu Statystycznego w 2013 r. polska baza hotelowa obejmowała 2008 hoteli w porównaniu z 1909 obiektami w 2012 r., co stanowi wzrost rok do roku o 5,2%. Dominują hotele niższych kategorii – 42% udział w rynku przypada na hotele trzygwiazdkowe, 27% – czterogwiazdkowe, a 20% – dwugwiazdkowe. Według danych firmy STR Global, w marcu 2014 r. Polska miała najwyższy w Europie Środkowo-Wschodniej wskaźnik (58%) pokoi w hotelach sieciowych, a większość obiektów o wyższym standardzie prowadzą operatorzy międzynarodowi.

## NOWE HOTELE

Jedną z korzyści płynących z organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w 2012 r. był wzrost w ostatnim czasie podaży nowych hoteli, ale Polska nadal oferuje wiele możliwości inwestycyjnych, zwłaszcza w mniejszych miastach.

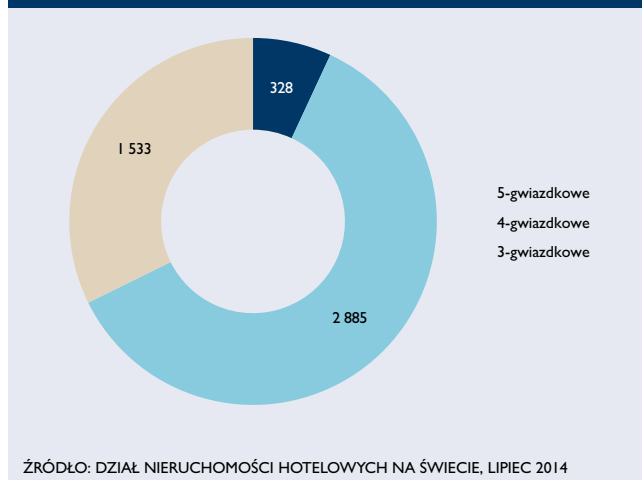
Rynek hotelowy w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, o czym świadczy trwająca budowa wielu obiektów. W najbliższych dwóch latach powstanie szereg hoteli, w tym działających pod markami międzynarodowymi, takich jak Hilton, Marriott, Motel One oraz Raffles.

## WYNIKI

Po wyjątkowym dla polskiego rynku hotelowego roku 2012 oczekiwano stabilizacji wskaźnika obłożenia i średniej ceny za pokój (ADR) na nieco niższym poziomie. Zgodnie z przewidywaniami w porównaniu z 2012 r. wskaźnik RevPAR obniżył się w ubiegłym roku o 4,7%.

Jednak dane za okres od stycznia do lipca 2014 r. świadczą o poprawie sytuacji na rynku hotelowym w Polsce, na co wskazują rosnące kluczowe wskaźniki efektywności. Wskaźnik obłożenia wzrósł o 0,5%, natomiast średnia cena za pokój wzrosła o 0,3%, wskutek czego odnotowano wzrost RevPAR o 0,7%.

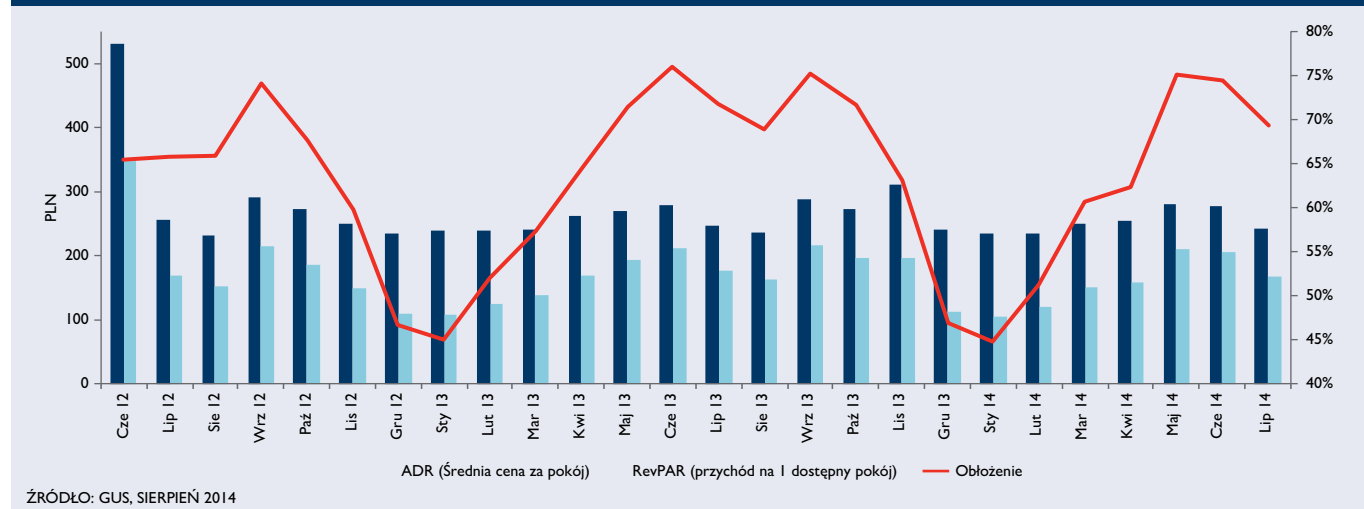
## PODAŻ POKOI HOTELOWYCH W PRZYGOTOWANIU W POLSCE WG KATEGORII



## RYNEK INWESTYCYJNY

W I połowie 2014 roku zawarto dwie transakcje kupna-sprzedaży, których przedmiotem były warszawskie hotele (szczegóły w tabeli poniżej).

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI



## TRANSAKcje NA RYNKU HOTELOWYM W I POŁOWIE 2014 R.

Hotel	Miasto	Operator	Liczba pokoi	Ilość gwiazdek	Cena sprzedaży (EUR)	Sprzedający	Nabywca
Hampton Warsaw City Center	Warsaw	Hilton	300	4	N/A	S+B gruppe	N/A
Hampton by Hilton Warsaw	Warsaw	Hilton	158	4	Poufne	GBI AG	Wurttleben

ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE, LIPIEC 2014

## 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. wywłaszczenie)
- 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 desktop)
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**

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU), Studium wykonalności



**Raporty rynkowe**





**Charles Taylor**  
Partner Zarządzający  
charles.taylor@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



**Mike Edwards**  
Partner  
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa  
w Europie Środkowej  
mike.edwards@eur.cushwake.com



**Piotr Kaszyński**  
Partner  
Dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych  
piotr.kaszynski@eur.cushwake.com



**Tomasz Daniecki**  
Associate  
Dyrektor Działu Zarządzania Projektami  
tomasz.daniecki@eur.cushwake.com



**James Chapman**  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
w Europie Środkowej  
james.chapman@eur.cushwake.com



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



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



**Iwona Skalska**  
Associate Director  
Dyrektor Działu Marketingu  
iwona.skalska@eur.cushwake.com



**Marek Noetzel**  
Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Handlowych  
marek.noetzel@eur.cushwake.com



**Šárka Chapman**  
Starszy Konsultant – CEE  
Dział Nieruchomości Hotelowych na Świecie  
sarka.chapman@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.pl

Niniejszy raport zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Cushman & Wakefield wykorzystala 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).

©2014 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.



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

