

MARKETBEAT

RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield



JESIENŃ 2015



Publikacja Cushman & Wakefield

Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych.

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
RYNEK INWESTYCYJNY	5
Rynek biurowy	6
Rynek handlowy	6
Rynek magazynowy	7
RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH	8
Warszawa	8
Rynki regionalne	11
RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH	13
Rynek w Polsce	13
Centra handlowo-rozrywkowe	16
Główne ulice handlowe	17
Hipermarkety i supermarkety	17
Hipermarkety DIY i parki handlowe	18
Centra wyprzedażowe	18
E-commerce	19
RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH	20
Sytuacja na rynku	20
Rynki regionalne	24
NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE	25
WYCENY I USŁUGI DORADCZE	27
DANE KONTAKTOWE	29

INFORMACJE GOSPODARCZE

WZROST GOSPODARCZY

Coraz lepsza sytuacja na rynku pracy, niskie ceny oraz rosnąca produkcja przemysłowa i sprzedaż detaliczna były w pierwszym półroczu 2015 r. głównymi motorami napędowymi polskiej gospodarki. Produkcja sprzedana przemysłu wzrosła o 4,6% w porównaniu z tym samym okresem 2014 r., a sprzedaż detaliczna w czerwcu w ujęciu rocznym wzrosła w cenach stałych o 6,6% (w cenach bieżących o 3,8%). Zgodnie z oczekiwaniami analityków wzrost PKB w 2015 r. powinien wynieść 3,6%, a więc o 0,2 p.p. więcej niż rok wcześniej. Z prognoz na kolejne lata wynika, że Polska nadal będzie się znajdować w czołówce krajów o najwyższym tempie wzrostu gospodarczego. Utrzymanie wysokiej dynamiki będzie jednak uzależnione od przeprowadzenia istotnych reform strukturalnych, za które odpowiedzialny będzie już nowy parlament wybrany w październikowych wyborach.

NAJWAŻNIEJSZE DANE

WSKAŹNIK	2012	2013	2014	2015P	2016P
Wzrost PKB	1,9	1,7	3,4	3,6	3,6
Konsumpcja	1,0	1,2	3,1	4,0	3,8
Produkcja przemysłowa	1,5	2,4	3,2	5,5	5,6
Inwestycje	-1,3	1,1	9,4	7,3	6,3
Stopa bezrobocia (%)	10,1	10,4	9,0	7,4	6,8
Inflacja	3,7	1,2	0,2	-0,3	2,1
Średni kurs PLN/EUR	4,19	4,20	4,18	4,10	4,03
Średni kurs PLN/USD	3,26	3,16	3,15	3,71	3,79
Stopy procentowe: 3-miesięczne (%)	3,9	2,5	1,9	1,8	3,1
Stopy procentowe: 10-letnie (%)	3,7	4,3	2,5	2,9	3,2

*ROZNY WZROST, CHYBA, ŻE ZAZNACZONO INACZEJ, P PROGNOZA

ŹRÓDŁO: OXFORD ECONOMICS LTD. AND CONSENSUS ECONOMICS INC

POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

Deficyt budżetu państwa po pierwszym półroczu 2015 r. wyniósł ponad 26,15 mld PLN i był o ponad 1,2 mld PLN niższy od zakładanego przez resort finansów. Osiągnięty w czerwcu deficyt stanowi 56,7% deficytu dopuszczonego w ustawie budżetowej na rok 2015 (46,8 mld PLN). Zadłużenie skarbu państwa na koniec maja 2015 r. wyniosło 810,22 mld PLN i zwiększyło się od końca 2014 r. o 3,9%. Projekt budżetu na rok 2016 zakłada wzrost PKB o 3,8% i średnioroczną inflację na poziomie 1,7%.

STOPY PROCENTOWE

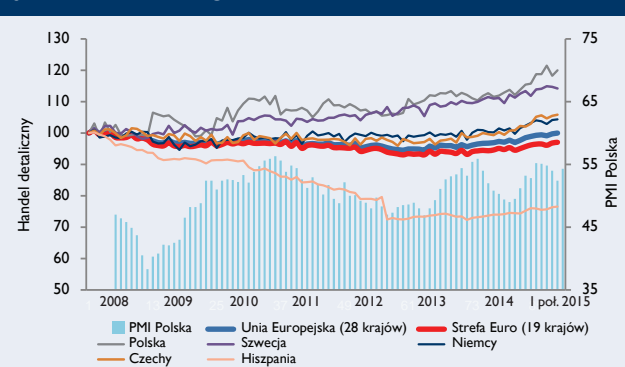
W marcu Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną o 50 pkt bazowych, dzięki czemu znajduje się ona obecnie na rekordowo niskim poziomie 1,5% w skali roku. Od marca 2013 r. RPP podjęła już 26 decyzji o obniżeniu lub przynajmniej utrzymaniu wysokości stóp procentowych. Ze względu na dobre wyniki ekonomiczne spodziewane jest jednak, że jeszcze przed końcem roku nastąpi nieznaczne zacieśnienie polityki monetarnej

państwa. Po ostatniej obniżce stóp procentowych we wrześniu 2014 r. o 0,1 p.p. Europejski Bank Centralny utrzymał główną stopę referencyjną na poziomie 0,05%, a stopę depozytową na poziomie -0,2%.

KURSY WALUT

W pierwszej połowie roku kurs złotego w stosunku do najważniejszych walut światowych podlegał istotnym wahaniom. Był to skutek niepewnej sytuacji politycznej w Grecji, a w konsekwencji trudnej do przewidzenia przyszłości całej unii monetarnej. Od początku roku kurs dolara wobec złotówki oscylował w przedziale 3,56-3,93 PLN za 1 USD i średnio wyniósł w tym okresie 3,71 PLN. W stosunku do euro polska waluta była najmocniejsza w połowie kwietnia, kiedy 1 EUR kosztowało 3,98 PLN. Od tego czasu europejska waluta wzmocniła się, średni kurs w pierwszej połowie roku wyniósł 4,14 PLN. Obecnie uwaga inwestorów przesunęła się w kierunku potencjalnych działań ze strony FED – spekulacje dotyczące podwyżek stóp procentowych mogą stanowić czynnik ograniczający popyt na waluty rynków wschodzących. Z drugiej strony w najbliższym czasie złotego wspierać będzie obietnica Rady Polityki Pieniężnej, że stopy procentowe już nie spadną, a nawet mogą nieznacznie wzrosnąć.

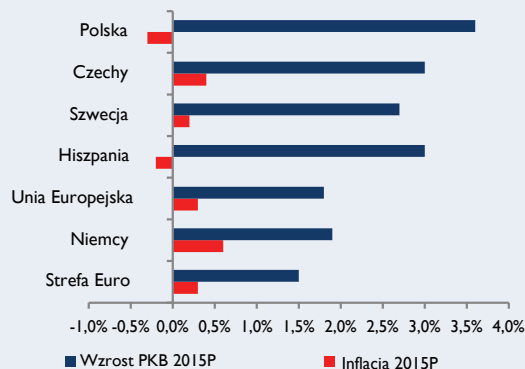
SPRZEDAŻ DETALICZNA*



*z wyłączeniem sprzedaży w sektorze motoryzacji; **styczeń 2008 r. = 100

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, LIPIEC 2015 R.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE



ŹRÓDŁO: OXFORD ECONOMICS LTD. AND CONSENSUS ECONOMICS INC

RYNEK INWESTYCYJNY

Rozwijająca się gospodarka, malejące bezrobocie, stały dopływ funduszy z Unii Europejskiej oraz niski poziom stóp procentowych w Polsce i na rynkach rozwiniętych umacniają zainteresowanie polskimi nieruchomościami komercyjnymi. Tylko w pierwszej połowie 2015 r. zawarto 21 transakcji o łącznej wartości 794 mln EUR, z czego prawie połowa (47%) przypadła na biura, 34% na sektor handlowy, a ok. 19% na nieruchomości przemysłowe i magazynowe.

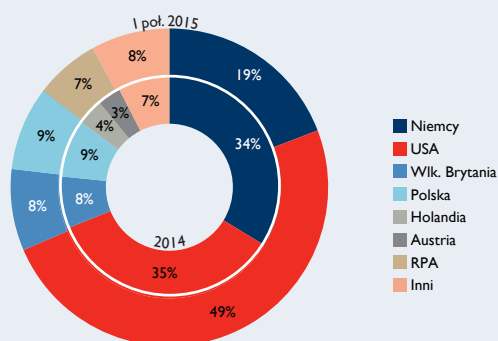
W porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku wolumen inwestycji zmniejszył się o 47% przy jednoczesnym spadku liczby zawartych umów sprzedaży o 16%. Wobec niestabilnego popytu podstawową przyczyną spadku wolumenu transakcji jest kurcząca się podaż dużych atrakcyjnych nieruchomości. W pierwszej połowie 2015 r. nie było ani jednej transakcji, której wartość

przekroczyłaby 100 mln EUR; w ubiegłym roku takich przypadków było aż pięć, w tym dwa powyżej 200 mln EUR (budynek biurowy Rondo I w Warszawie oraz centrum handlowe Poznań City Center).

Niemal połowa wolumenu transakcji z pierwszego półrocza bieżącego roku została wypracowana przez inwestorów amerykańskich, którzy zwiększyli swój udział w polskim rynku o 14 p.p. w porównaniu z rokiem ubiegłym. W tym samym okresie udział niemieckich inwestorów zmniejszył się o 15 p.p. (do 19%), a polskich utrzymał na dotychczasowym poziomie (9%), co pozwoliło im stać się trzecią co do wielkości grupą inwestorów na naszym rynku inwestycyjnym.

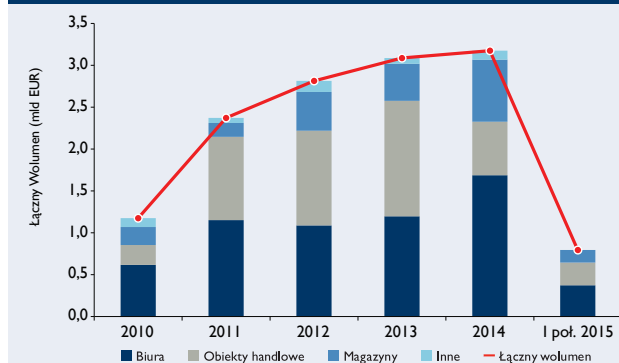
Najważniejszym skutkiem braku równowagi między popytem a podażą jest wzrost cen w każdym z trzech sektorów nieruchomości. Biorąc pod uwagę brak perspektyw na znaczący wzrost podaży atrakcyjnych nieruchomości, można mówić o wysokim prawdopodobieństwie dalszego spadku stóp kapitalizacji.

WOLUMEN TRANSAKCI WG KAPITAŁU POCHODZENIA



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WARTOŚĆ TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

10 NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH W I POŁOWIE 2015 R.

Nieruchomość	Rynek	Sektor	Sprzedający	Kupujący	Cena w mln EUR
Europolis Portfolio	Błonie, Piotrków Trybunalski	Magazynowy	CA Immo	P3	nie ujawniono
Enterprise Park	Kraków	Biurowy	Avestus Real Estate	Tristan Capital Partners	nie ujawniono
Sarni Stok	Bielsko-Biała	Handlowy	CBRE Global Investors	Union Investment	nie ujawniono
Green Horizon	Łódź	Biurowy	Skanska	Griffin Group	65
Europlex	Warszawa	Biurowy	Akron	Lone Star	nie ujawniono
Neinver Portfolio - 50% udział	Warszawa, Kraków	Handlowy	Neinver	TH Real Estate	nie ujawniono
FM Logistics	Mszczonów, Tomaszów Mazowiecki	Magazynowy	FM Logistics	W.P. Carey	nie ujawniono
Solaris	Opole	Handlowy	IGI	Rockcastle Global Real Estate	52
Nestle House	Warszawa	Biurowy	Kronos Real Estate	Hines	50
Focus Mall Rybnik	Rybnik	Handlowy	Aviva	Union Investment	nie ujawniono

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

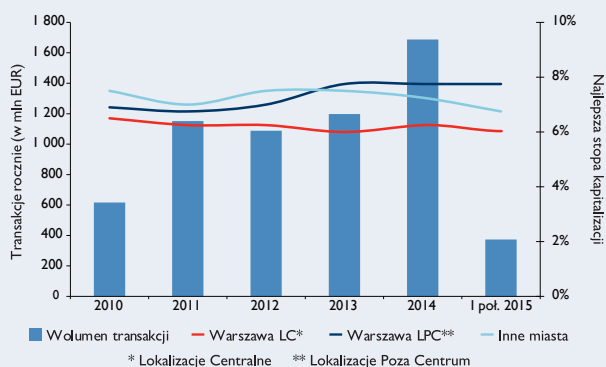
NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

Wartość transakcji w sektorze biurowym w pierwszej połowie 2015 r. wyniosła ok. 374 mln EUR, co stanowiło 48-procentowy spadek w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku. Na tak wyraźne osłabienie aktywności inwestycyjnej wpłynęła kurcząca się oferta atrakcyjnych i w pełni wynajętych nieruchomości w Warszawie. Obserwowana od kilkunastu miesięcy rekordowa podaż nowej powierzchni biurowej spowodowała spadek czynszów oraz wzrost stopy pustostanów, co zniechęciło inwestorów szukających przede wszystkim bezpieczeństwa ulokowanego kapitału. W rezultacie wolumen transakcji biurowych w Warszawie spadł o 58% w porównaniu z pierwszą połową ubiegłego roku, a wartość największej zawartej w tym czasie transakcji wyniosła 50 mln EUR – zakup budynku Pacific Office Building na Mokotowie przez amerykański fundusz Hines Poland Sustainable Income.

Aktywność inwestycyjna w coraz większym stopniu przenosi się do miast regionalnych, które w połowie 2015 r. po raz pierwszy w historii mogły pochwalić się wyższą wartością transakcji niż stolica. W porównaniu z wynikami sprzed roku wolumen transakcji wzrósł o ok. 30%, do 229 mln EUR. Największą popularnością cieszy się Kraków, gdzie swoich właścicieli zmieniły dwa parki biurowe: Enterprise Park na Podgórzu kupiony przez Tristan Capital Partners oraz Centrum Biurowe Kazimierz, sprzedane za 42 mln EUR funduszowi GLL. Do najważniejszych transakcji w innych miastach należy zaliczyć nabycie przez Griffin Group budynku biurowego Green Horizon w Łodzi za 65 mln EUR oraz zakup West House IB we Wrocławiu przez firmę GNT.

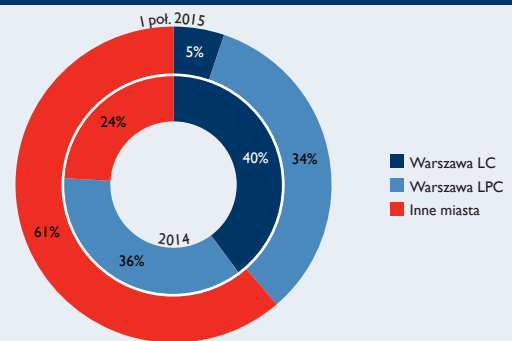
Wysoka aktywność inwestycyjna przekłada się na wzrost cen poza stolicą. Poziom stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w miastach regionalnych po raz pierwszy od 2008 r. spadł poniżej 7%.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE BIUROWYM WEDŁUG LOKALIZACJI



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

NIERUCHOMOŚCI HANDLOWE

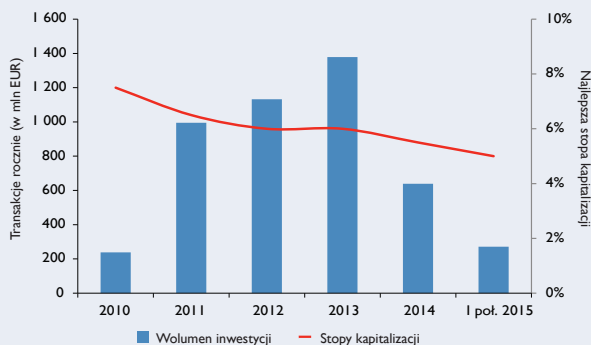
W pierwszej połowie 2015 r. wolumen transakcji w sektorze handlowym wyniósł 271 mln EUR i był o 27% niższy niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Był to najłagodniejszy spadek w porównaniu z innymi sektorami rynku inwestycyjnego. Ostatnie informacje o zawarciu dużych przedwstępnych umów kupna, m.in. CH Riviera w Gdyni za 291 mln EUR, uprawniają do prognozowania wzrostu aktywności inwestycyjnej w najbliższym czasie.

Największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości w średnich miastach (od 100 tys. do 400 tys. mieszkańców), na które przypadło 63% wartości transakcji w sektorze. Nowych właścicieli znalazły m.in. centra handlowe Sarni Stok w Bielsku-Białej oraz Focus Mall w Rybniku kupione przez niemiecki fundusz inwestycyjny Union Investment, a także centrum handlowe Solaris w Opolu sprzedane za 52 mln EUR firmie Rockcastle z Republiki Południowej Afryki. W segmencie największych miast najważniejszą transakcją był zakup przez TH Real Estate 50% udziałów w trzech obiektach handlowych (dwóch w Krakowie i jednym w Warszawie) należących do firmy Neinver.

Wysoki popyt na atrakcyjne nieruchomości handlowe przekłada się na spadek stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości. W porównaniu z poprzednim półroczem spadły one o ok. 25 punktów bazowych i wynoszą obecnie ok. 5% dla największych miast oraz 6,5% dla miast średniej wielkości.

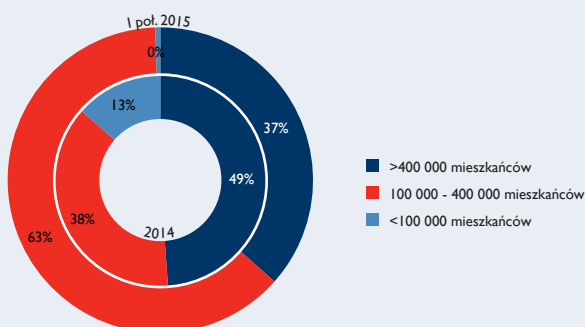
Rosnące od kilkunastu miesięcy ceny najatrakcyjniejszych nieruchomości handlowych skłaniają właścicieli do sprzedaży swoich nieruchomości. W konsekwencji w najbliższych miesiącach wolumen inwestycji w sektorze handlowym powinien istotnie wzrosnąć, stając się główną siłą napędową całego rynku inwestycyjnego w Polsce.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE HANDLOWYM WEDŁUG WIELKOŚCI MIAST



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

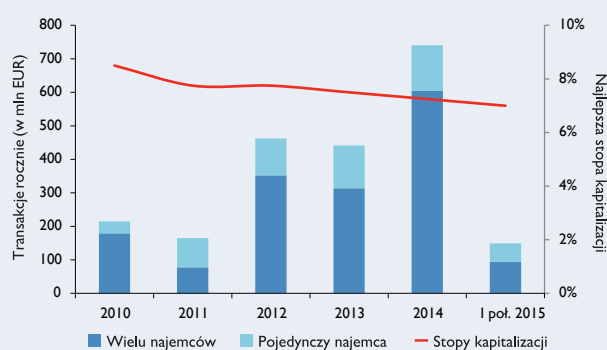
NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWE

W pierwszej połowie 2015 r. w sektorze magazynowym zawarto tylko trzy transakcje o łącznej wartości ok. 149 mln EUR, co przełożyło się na spadek wolumenu transakcji o 52% w porównaniu do tego samego okresu ubiegłego roku. Wobec silnego popytu na atrakcyjne nieruchomości magazynowe podstawowym ograniczeniem aktywności inwestycyjnej jest niska podaż takich obiektów, co cechuje obecnie cały sektor inwestycyjny nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Największą transakcją w sektorze przemysłowo-magazynowym była sprzedaż portfela dwóch parków magazynowych Europolis, w Piotrkowie Trybunalskim i Błoniu, na rzecz firmy P3 będącej wspólnym przedsięwzięciem funduszy TPG oraz Ivanhoe Cambridge. W pierwszym półroczu została także podpisana umowa *sale & leaseback*, w ramach której operator logistyczny FM Logistics sprzedał swoje centra logistyczne w Mszczonowie i Tomaszowie Mazowieckim, pozostając w tych nieruchomościach długoletnim najemcą.

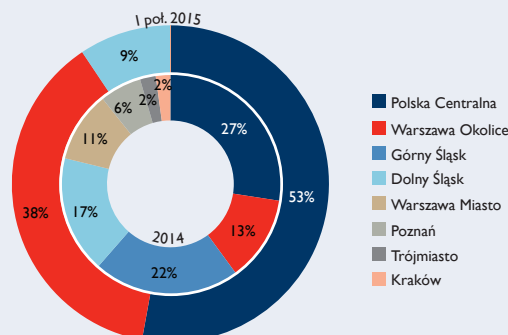
Ze względu na malejącą dostępność atrakcyjnych nieruchomości w ciągu ostatniego półrocza najlepsze stopy kapitalizacji nieznacznie spadły, osiągając poziom ok. 7,5% dla pojedynczych budynków oraz 7,0% dla większych obiektów czy portfeli nieruchomości. W drugiej połowie roku aktywność inwestycyjna powinna zauważalnie wzrosnąć zarówno dzięki większej liczbie transakcji, jak i ich większej jednostkowej wartości. Tylko w lipcu zawarto m.in. dwie transakcje o łącznej wartości ok. 35 mln EUR.

TRANSAKcje INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE MAGAZYNOWYM WEDŁUG LOKALIZACJI



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

WARSZAWA

Na rynku warszawskim wciąż utrzymuje się presja podażowa, zapoczątkowana w 2012 r. Lista projektów czekających na oddanie do użytku jest długa, dlatego w kolejnych kwartałach powinniśmy obserwować dalszy dynamiczny wzrost ilości wolnej powierzchni. Mimo to ilość pustostanów rośnie w sposób kontrolowany dzięki utrzymującej się wysokiej absorpcji. Niski koszt pieniądza sprawia, że deweloperzy uruchamiają kolejne inwestycje, licząc nie tylko na pozyskanie najemców dopiero wchodzących na rynek, ale przede wszystkim tych, którzy zajmują powierzchnie w istniejących budynkach. Wielu firmom wygasają umowy najmu, co daje im możliwość wynajmu biura na lepszych warunkach.

Zwiększa się płynność rynku, przez co pozycja konkurencyjna wielu istniejących i realizowanych budynków podlega weryfikacji. Walka o najemcę przybiera na sile, a oferowane przez deweloperów i właścicieli budynków pakiety zachęt coraz częściej powodują, że czynsze efektywne wynoszą mniej niż 75% wartości nominalnej. Utrzymanie stawki bazowej na poziomie 25 EUR/mkw./miesiąc w nowych obiektach w najlepszych lokalizacjach nie jest już możliwe. Jedynie nieliczne niszowe projekty o wyjątkowych parametrach jakościowych i lokalizacyjnych mogą jeszcze liczyć na przyciągnięcie najemców powyżej tej granicy.

Wciąż ważną rolę w ogólnym wolumenie transakcji odgrywa sektor publiczny (11 300 mkw.), jednak najwięcej umów podpisują firmy z sektora bankowo-finansowo-ubezpieczeniowego (78 900 mkw.), technologii informacyjnych (77 100 mkw.) oraz usług profesjonalnych (49 400 mkw.).

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE			
	CAŁA WARSZAWA	LOKALIZACJE CENTRALNE	LOKALIZACJE POZA CENTRUM
Liczba budynków	458	121	337
Zasoby całkowite (mkw.)	4 530 760	1 361 243	3 177 517
Pustostany (mkw.)	639 036	204 576	434 460
Pustostany (%)	14,08	15,03	13,67

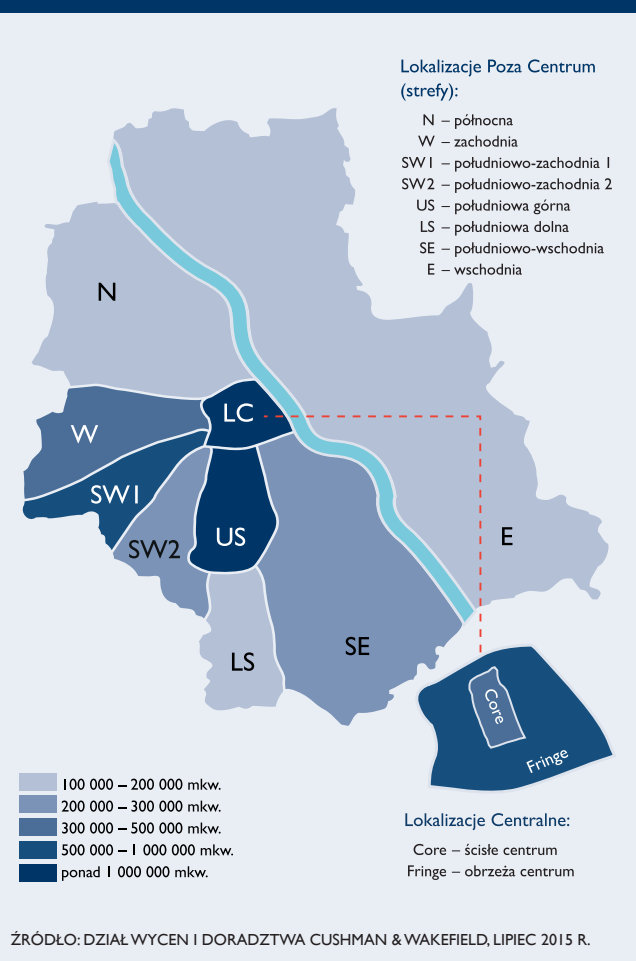
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

PODAŻ

W pierwszym półroczu 2015 r. deweloperzy dostarczyli na stołeczny rynek ponad 147 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc blisko 53 500 mkw. mniej niż w tym samym okresie 2014 r. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec czerwca wyniosły niecałe 4,54 mln mkw., co stanowiło wzrost o blisko

3,2% w stosunku do końca ubiegłego roku. W sumie ukończono 14 projektów, z czego zaledwie dwa oddano do użytku w lokalizacjach centralnych (LC). Wśród największych ukończonych projektów można wymienić przede wszystkim biurowiec Postępu 14 (HB Reavis, 34 300 mkw.) oraz zmodernizowany budynek Spektrum Tower (Europa Capital, 27 300 mkw.). Ponadto stołeczne zasoby wzbogaciły się o położony przy ul. Domaniewskiej Nestle House (Kronos Real Estate, 17 600 mkw.), II fazę Parku Rozwoju (Echo Investment, 16 800 mkw.) i Karolkową Business Park (Asbud, 14 650 mkw.). Najwięcej powierzchni powstało w okolicach Dolnego Mokotowa (US, 74 700 mkw.) i w ścisłym Centrum (Core, 27 300 mkw.). W dwóch strefach (SW1 i SW2) zasoby od początku roku nie zmieniły się. Z większych projektów w budowie pozostają między innymi dwa obiekty wieżowe: Warsaw Spire – Tower (Ghelamco, 61 000 mkw.) i realizowany przy skrzyżowaniu ulic Grzybowskiej i Jana Pawła II budynek Q22 (Echo Investment, 50 000 mkw.). Wśród pozostałych zaawansowanych przedsięwzięć

KONCENTRACJA NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Publikacja Cushman & Wakefield

deweloperskich warto wymienić II fazę Gdański Business Center (HB Reavis, 44 900 mkw.), budynek Cirrus kompleksu Equator (Karimpol, 30 500 mkw.) i I fazę kompleksu Proximo (Hines, 29 000 mkw.). W sumie do końca roku planowane jest oddanie do użytku jeszcze blisko 220 000 mkw. powierzchni. Tym samym roczna podaż powinna osiągnąć rekordową od 2000 r. wartość 366 000 mkw. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów do końca 2019 r. najwięcej powierzchni biurowej (blisko 460 000 mkw.) ma powstać na Obrzeżach Centrum (*Fringe*).

WOLUMEN TRANSAKcji

Zgodnie z przewidywaniami wzrasta liczba zawieranych umów najmu. W minionym półroczu wolumen transakcji wyniósł 385 200 mkw. i był wyższy o prawie 50% w porównaniu tym samym okresem ubiegłego roku.

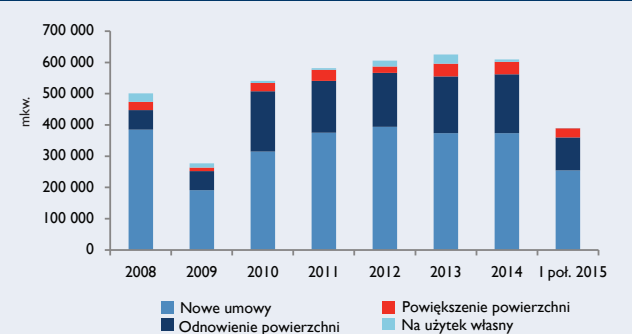
Ponad 35% wynajętej powierzchni przypadło na Lokalizacje Centralne (LC). Poza Centrum zawarto umowy na prawie 250 100 mkw., a więc niemal 28% więcej niż w pierwszej połowie 2014 r. Największym zainteresowaniem cieszyły się strefy Południowa górna (US, 118 600 mkw.) i Północna (N, 44 500 mkw.). Najmniej powierzchni wynajęto na Ursynowie (LS, 7 400 mkw.) i w strefie Południowo-zachodniej 2 (SW2, 9 500 mkw.). Znacznie wzrosła liczba transakcji typu *pre-let*. W pierwszym półroczu przednajem objął ponad 66 600 mkw., czyli ponad 2/3 wartości osiągniętej przez cały ubiegły rok. Renegocjacje stanowiły 27% wolumenu, natomiast udział nowych transakcji wyniósł 65%, a więc o 13 p.p. więcej niż w pierwszej połowie 2014 r. Największą transakcją półroczną było podpisanie przez Samsung Electronics umowy przednajmu powierzchni w budynku Tower obiektu Warsaw Spire (21 100 mkw., Ghelamco). Z większych transakcji można także wymienić wynajem przez spółki z Grupy PZU powierzchni w Konstruktorska Business Center (17 500 mkw., HB Reavis) i przedłużenie przez Ernst & Young umowy w biurowcu Rondo I (13 500 mkw., Deutsche Asset & Wealth Management). Ponadto dużą powierzchnię w Gdański Business Center zakontraktowała Aviva (12 000 mkw., HB Reavis). Największej ekspansji dokonała Poczta Polska w budynku Domaniewska Office Hub (5 000 mkw., Grupa PHN). Zgodnie z cyklem koniunkturalnym rozpoczął się już spodziewany wzrost aktywności na rynku najmu. Jest to w znacznym stopniu efekt wygasania umów podpisanych w latach 2006-2008 (umowy 10-letnie) oraz 2011-2013 (umowy 5-letnie), kiedy popyt był wysoki. Aktualne warunki rynkowe powinny umożliwić zawarcie do końca 2015 r. umów na 700 000 mkw. powierzchni – byłaby to rekordowa wartość w historii rynku. Dla porównania, w całym 2014 r. zawarto transakcje obejmujące łącznie 609 200 mkw.

WOLUMEN TRANSAKcji W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WOLUMEN TRANSAKcji W PODZIALE NA RODZAJE UMÓW



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

PUSTOSTANY

Po niewielkiej korekcie z początku roku wskaźnik pustostanów na koniec II kwartału utrzymał tendencję wzrostową i wyniósł 14,1%. Był to wynik wyższy o 0,8 p.p. w porównaniu z końcem 2014 r. i o blisko 2,4 p.p. wyższy niż ten z grudnia 2013 r. Jednocześnie od początku roku nominalna ilość wolnej powierzchni zwiększyła się o ponad 52 600 mkw. i wyniosła 639 000 mkw. W siedmiu z dziesięciu zdefiniowanych stref biurowych wskaźnik pustostanów przekroczył 10%. Najwyższy wskaźnik pustostanów zanotowano w obszarach ścisłego Centrum (Core, 17,5%), bliskiej Woli (W, 16,4%) i Dolnego Mokotowa (US, 16%). Najwięcej wolnej powierzchni znajduje się na Mokotowie (US), gdzie w ostatnim półroczu przybyło aż 60 300 mkw. pustostanów. W najlepszej sytuacji była prawobrzeżna część Warszawy (E, 6,5%) oraz Wilanów (SE, 9,2%). Niski poziom pustostanów w tych strefach to wciąż przede wszystkim rezultat niewielkiej podaży, gdyż od początku roku oddano tam do użytku zaledwie trzy niewielkie budynki: X2 Boutique Office (6 519 mkw.), biurowiec Arche Pileckiego (3 480 mkw.) i siedzibę firmy KR Group (2 700 mkw.). W porównaniu z końcem 2014 r. najbardziej, bo

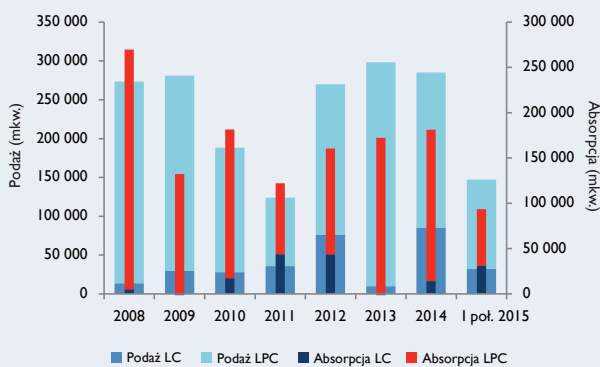
Publikacja Cushman & Wakefield

aż o 8,9 p.p., spadła ilość pustostanów w strefie Północnej (N) – głównie za sprawą wynajęcia ponad 13 000 mkw. w budynku Gdański Business Center I i komercyjnego sukcesu budynku Śródmieście w kompleksie Dzielnia 60. W nadchodzących kwartałach, mimo wysokiej absorpcji, oddanie do użytku kolejnych budynków spowoduje dalszy, zarówno nominalny, jak i procentowy, wzrost ilości pustostanów, nawet do poziomu 15% na koniec 2015 r. Należy spodziewać się utrzymania tego trendu przynajmniej do połowy 2017 r.

ABSORPCJA

Od początku roku w Warszawie ilość wynajętej powierzchni zwiększyła się o 93 600 mkw., co stanowi blisko 52% wyniku z ubiegłego roku (181 200 mkw.). Wysoką absorpcję powierzchni zanotowano w lokalizacjach centralnych (30 900 mkw.), co w perspektywie pierwszych dwóch kwartałów było dla tego obszaru najsilniejszym otwarciem od 2007 r. Można tym samym wnioskować, że korzystniejsze warunki najmu umożliwiają właścicielom budynków i deweloperom w Centrum sprostać konkurencji ze strony mniej atrakcyjnych lokalizacji. Prawdopodobne jest, że dynamika wzrostu ilości wynajętej powierzchni wciąż będzie utrzymywać się na wysokim poziomie, co pozwoli na powtórzenie lub nawet przekroczenie bardzo dobrego rezultatu z 2014 r. W zależności od warunków ekonomicznych pozytywne dane o absorpcji powinny utrzymać się przynajmniej do końca 2016 r.

PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE W PODZIALE NA LOKALIZACJE

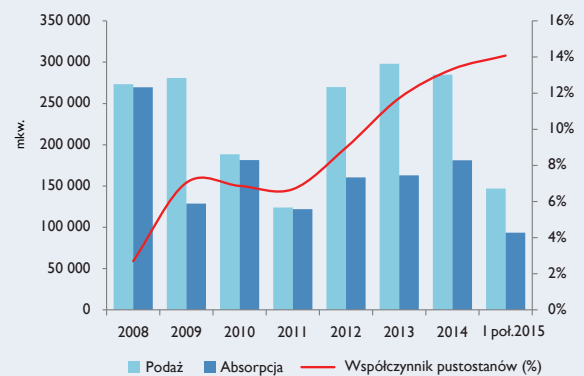


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

CZYNsze

Widoczna na rynku przewaga podaży nad absorpcją powoduje u właścicieli budynków i deweloperów trudności w utrzymaniu aktualnych warunków czynszowych. Stawki bazowe w lokalizacjach centralnych (LC) jedynie w wyjątkowych przypadkach przekraczają 24,75 EUR/mkw./miesiąc, przy czym typowe czynsze w nowoczesnych budynkach oscylują w przedziale 16,5-21 EUR/mkw./miesiąc. Poza Centrum (LPC)

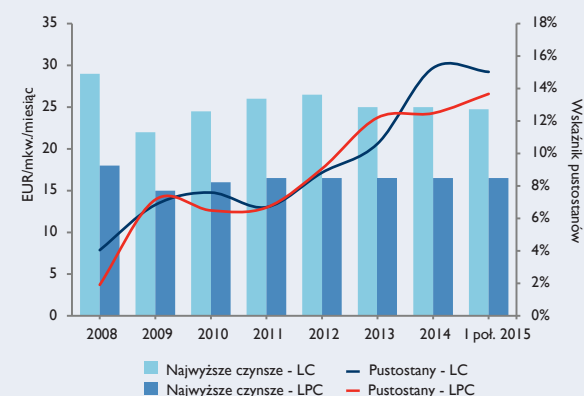
PODAŻ, ABSORPCJA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

stawki wynoszą 11-16,5 EUR/mkw./miesiąc, jednak w lepiej zlokalizowanych budynkach o wyższym standardzie nie spadają poniżej 13,5 EUR/mkw./miesiąc. Największą presję odczuwają budynki zlokalizowane w rejonie Dolnego Mokotowa, gdzie czynsz w najlepszych obiektach rzadko przekracza 14,5 EUR/mkw./miesiąc, co oznacza spadek o 0,5 EUR/mkw./miesiąc w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego. Duże zainteresowanie najemców północną częścią miasta umożliwia deweloperom najlepszych projektów uzyskiwanie czynszów rzędu 16,5 EUR/mkw./miesiąc. Tradycyjnie najniższe czynsze bazowe typu *prime* zanotowano w rejonie Ursynowa (LS) – 13,5 EUR/mkw./miesiąc. Na utrzymanie stawek na stabilnym poziomie pozwalają coraz bogatsze pakiety zachęt dla najemców. Są to głównie zwolnienia z czynszu na okres 6-10 miesięcy. Niemal standardem jest przekazywanie najemcy powierzchni w pełni wykończonej (tzw. pod klucz). Najemcy zwracają również uwagę na niski poziom opłat eksploatacyjnych, które w zależności

NAJWYŻSZE CZYNsze I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

Publikacja Cushman & Wakefield

od budynku wynoszą obecnie od 16 do 24 PLN/mkw./miesiąc, i korzystny współczynnik powierzchni wspólnych (tzw. *add-on factor*), który w najbardziej efektywnych budynkach nie przekracza 5%. Najbliższe kwartały mogą przynieść dalsze niewielkie spadki stawek, przy czym ich wielkość będzie uzależniona od popytu i siły konkurencji między właścicielami istniejących projektów i deweloperami.

RYNKI REGIONALNE

ZASOBY

W pierwszej połowie 2015 r. zasoby w sześciu głównych miastach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) ponownie powiększyły się i obecnie wynoszą przeszło 3 mln mkw., co stanowi ok. 66% powierzchni biurowej stolicy. Z zasobami powyżej 752 000 mkw. największym rynkiem powierzchni biurowej po Warszawie wciąż pozostaje Kraków. Na kolejnych miejscach znajdują się Wrocław i Trójmiasto – 651 400 mkw. i 538 744 mkw. Całkowita powierzchnia biurowa każdego z pozostałych trzech rynków nie przekracza 400 000 mkw.

PODAŻ

W pierwszej połowie 2015 r. do użytku oddano 25 budynków o łącznej powierzchni 189 200 mkw., czyli o 99 300 mkw. więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Najbardziej wzrosła podaż w Poznaniu (o 45 700 mkw.) oraz we Wrocławiu (o 23 800 mkw.). Słabe wyniki miały Katowice, gdzie półroczna podaż spadła w stosunku do tego samego okresu 2014 r. o 7 000 mkw. Powierzchnia najmu w siedmiu spośród zrealizowanych w tym roku projektów przekracza 10 000 mkw. Największym z nich jest oddany do użytku przy ul. Marcelesińskiej w Poznaniu kompleks Business Garden (41 900 mkw., Vastint). Z pozostałych obiektów warto wymienić: West Gate (16 000 mkw., Echo Investment, Wrocław), Olivia Business Center – Olivia Six (15 000 mkw., TPS, Gdańsk) i Dominikański – budynek A (13 300 mkw., Skanska, Wrocław). W budowie pozostaje między innymi: I faza Business Garden (36 000 mkw., Vastint, Wrocław), Dominikański – faza II (23 000 mkw., Skanska, Wrocław) i Alchemia – faza II (21 500 mkw., Torus, Gdańsk). Zdecydowanie najwięcej powierzchni w budowie znajduje się w Krakowie i we Wrocławiu, gdzie łącznie do końca 2016 r. trafi na rynek ponad 271 500 mkw. Do końca 2015 r. najwięcej powierzchni (104 800 mkw.) przybędzie na rynku krakowskim.

WOLUMEN TRANSAKCYJ

Znacznie wzrosła liczba zawieranych transakcji najmu. Przez pierwsze dwa kwartały roku wolumen najmu na głównych rynkach regionalnych wyniósł ponad 217 200 mkw., co stanowi prawie 59% całkowitego wolumenu 2014 r. Tak duży popyt pozwala sądzić, że w 2015 r. najemcy podpiszą umowy na ponad 400 000 mkw. powierzchni. Zdecydowanym liderem był Kraków,

na który w pierwszym półroczu przypadło 30,5% całkowitego wolumenu najmu. Istotny udział miały też Trójmiasto (24,2%) i Wrocław (18,5%). Mniejsze zapotrzebowanie na powierzchnię było w Łodzi (9,7%) i Poznaniu (7,8%). W Krakowie zawarto również najwięcej nowych transakcji (47 200 mkw.), kontraktów na rozszerzenie powierzchni (6 300 mkw.) i umów wynajmu powierzchni na potrzeby własne (11 700 mkw.). Najwięcej umów renegowano w Trójmieście (17 300 mkw.).

Do największych transakcji można zaliczyć zakontraktowane przez firmę z branży energetycznej w budynku DOT office (21,999 mkw., Kraków), objęcie powierzchni na potrzeby własne przez Comarch SA (11 700 mkw., Kraków) i zawarcie umowy przez PKP Cargo SA (7 650 mkw.) na wynajem powierzchni w drugim budynku należącym do kompleksu A4 Business Park (Katowice).

ABSORPCJA

Od początku roku łączna absorpcja powierzchni biurowej w regionach wyniosła 160 300 mkw. i był to najlepszy półroczny wynik w historii. Dla porównania, w całym 2014 r. rynek najmu powiększył się łącznie o 275 300 mkw. Najwięcej wynajętej powierzchni przybyło w Trójmieście (40 900 mkw.), Wrocławiu (40 400 mkw.) i Łodzi (29 100 mkw.). Ilościowo wobec tego samego okresu roku poprzedniego największy wzrost absorpcji miał miejsce we Wrocławiu (25 200 mkw.) i Łodzi (17 600 mkw.), natomiast ujemną różnicę zanotowano w Krakowie (-9 200 mkw.) i Katowicach (-600 mkw.).

PUSTOSTANY

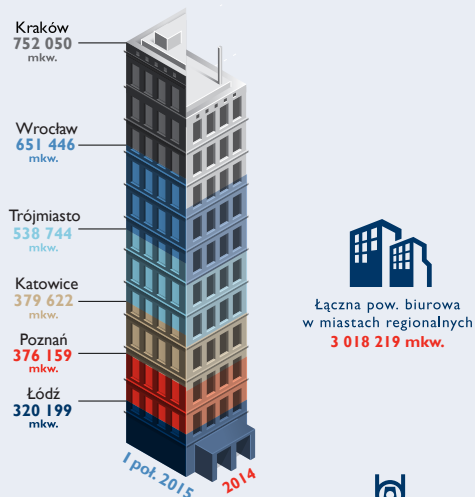
Na koniec czerwca 2015 r. pustostany w sześciu głównych miastach regionalnych stanowiły średnio 9,3% powierzchni (wzrost o ponad 1,1 p.p. względem pierwszego półrocza 2014 r.). Rekordową ilość pustostanów odnotowano w Poznaniu (21,1%), o prawie 9,6 p.p. więcej niż w czerwcu ubiegłego roku. Ten wynik to głównie rezultat oddania do użytku projektu Poznań Business Garden, gdzie na koniec II kwartału na najemców wciąż czekało ponad 38 100 mkw. Duża ilość wolnej powierzchni jest także we Wrocławiu, który oferuje ok. 71 350 mkw., a więc ponad 10,9% całkowitych zasobów miasta. Największy spadek wskaźnika pustostanów w stosunku do II kwartału 2014 r. nastąpił w Łodzi (2,9 p.p.). Warto zauważyć, że od 2012 r. średni wskaźnik pustostanów dla miast regionalnych utrzymuje się na stabilnym poziomie ok. 9% – świadczy to o bardzo dobrym dopasowaniu podaży do popytu.

CZYNSZE

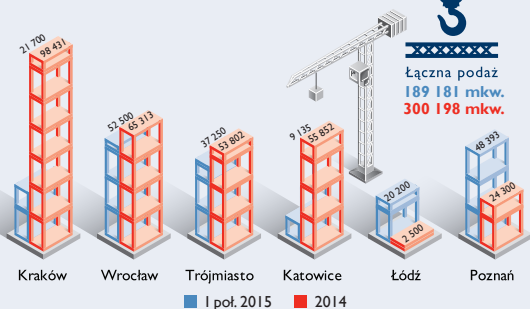
Stawki czynszowe typu *prime* w miastach regionalnych nie uległy zmianie i wciąż znajdują się w przedziale od 13 EUR/mkw./miesiąc w Łodzi do 15,5 EUR/mkw./miesiąc we Wrocławiu. Średnia czynszów na analizowanych rynkach wynosi 14,5 EUR/mkw./miesiąc.

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W GŁÓWNYCH MIASTACH REGIONALNYCH

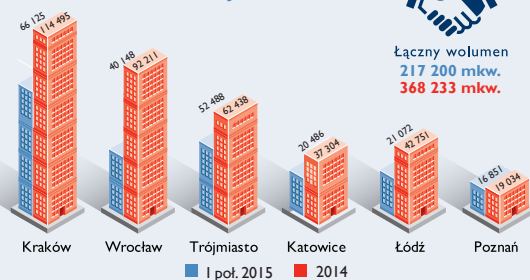
ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



PODAŻ

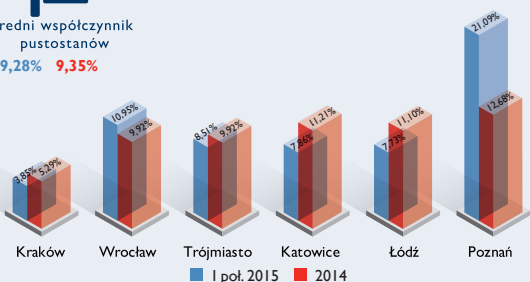


WOLUMEN TRANSAKCYJ



Sredni współczynnik pustostanów
9,28% 9,35%

PUSTOSTANY



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

RYNKI WSCHODZĄCE

W dalszym ciągu ciekawą alternatywą dla deweloperów biurowych są rynki wschodzące, takie jak Szczecin i Lublin, które oferują odpowiednio 175 400 mkw. i 154 100 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Perspektywy ich rozwoju są obiecujące. Absorpcja nowej powierzchni utrzymuje się na dobrym poziomie i w pierwszym półroczu dla obu miast łącznie wyniosła 13 900 mkw. To wynik, który daje nadzieję na przekroczenie zeszłorocznego poziomu 36 000 mkw. Z punktu widzenia najemców głównymi atutami tych miast są przede wszystkim niskie koszty pozyskania wykwalifikowanych pracowników, natomiast deweloperzy mogą liczyć na stosunkowo niskie ceny gruntu. W analizowanym okresie wolumen transakcji wyniósł zaledwie 4 650 mkw. Podaż nowej powierzchni była o ok. 6 000 mkw. wyższa niż w tym samym okresie ubiegłego roku. Największymi oddanym do użytku projektami były Piastów Office Center (5 200 mkw., Szczecin), Fabryka (dawna Fabryka Mechanizmów Samochodowych „Polmo”, 3 300 mkw., Szczecin) i Centrum Park (Lublin, 3 000 mkw.). Średni wskaźnik pustostanów na koniec czerwca wyniósł 10,8%. Równowaga popytu i podaży pozwala na utrzymanie w najlepszych budynkach stawek czynszowych na poziomie obowiązującym w pozostałych miastach regionalnych.

NAJWIĘKSZE BIUROWE TRANSAKCYJE NAJMU W GŁÓWNYCH MIASTACH REGIONALNYCH W I POŁ. 2015 R.

Nazwa budynku	Miasto	Najemca	Pow. (mkw.)	Rodzaj transakcji
DOT Office	Kraków	Energy Sector Company	21 999	nowa umowa
Comarch III	Kraków	Comarch S.A.	11 700	na użytek własny
A4 Business Park - II	Katowice	PKP Cargo SA	7 649	nowa umowa
Dominikański, bud.A	Wrocław	UBS	6 800	nowa umowa
West House - IA	Wrocław	b/d	5 855	nowa umowa
Enterprise Park D	Kraków	Delphi	5 800	nowa umowa
Silesia Business Park II	Katowice	Capgemini Polska	5 598	nowa umowa
Vectra CATV HQ	Gdynia	Vectra	5 510	na użytek własny
Dubois 4I	Wrocław	3M	5 000	nowa umowa
Olivia Business Center	Gdańsk	Thyssen Krupp Elevator	4 938	nowa umowa

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

W pierwszej połowie 2015 r. w Polsce oddano do użytku 176 800 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, dzięki czemu krajowe zasoby wyniosły 10,5 mln mkw. Do końca czerwca otworzyło się siedem nowych obiektów oraz zakończyły się rozbudowy dziewięciu istniejących nieruchomości. Powierzchnia pochodząca z rozbudowy stanowiła 43% bieżącej podaży nowej powierzchni handlowej.

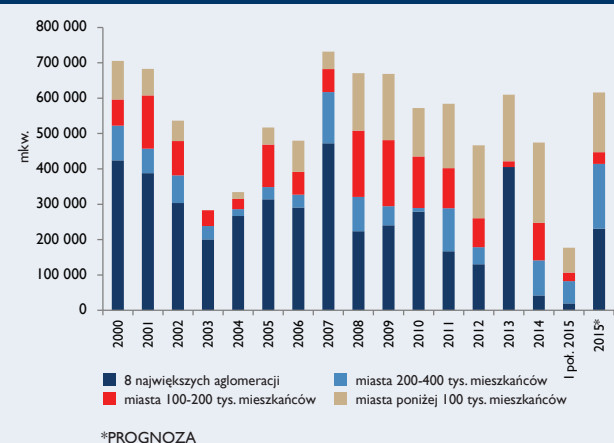
Największe centrum handlowe otwarte w pierwszej połowie 2015 r. to Tarasy Zamkowe w Lublinie (38 000 mkw.). Pozostałe nowe obiekty oraz rozbudowy zakończone w pierwszym półroczu 2015 r. są dużo mniejsze. Nowa powierzchnia handlowa oddana do użytku w małych obiektach (do 10 000 mkw. GLA) stanowi 21% całkowitej podaży pierwszej połowy 2015 r., a 37% powierzchni oddanej w nowych obiektach. W pierwszym półroczu 2015 r. na rynek trafiło ponad 30% powierzchni handlowej mniej niż w tym samym okresie roku 2014.

W trakcie budowy znajduje się ok. 800 000 mkw. nowej powierzchni handlowej, z czego ok. 439 000 mkw. zostanie oddanych do użytku jeszcze w tym roku. Największymi centrami handlowymi drugiego półroczia, a jednocześnie całego 2015 r., będą Zielone Arkady (51 000 mkw. GLA) w Bydgoszczy i Sukcesja (46 000 mkw. GLA) w Łodzi. Pod koniec roku zakończy się również prowadzona od kilkunastu miesięcy największa obecnie rozbudowa – Park Handlowy Bielany powiększy się o 35 000 mkw. i zmieni nazwę na Aleja Bielany.

Według najnowszych danych całkowita podaż 2015 r. wyniesie 616 000 mkw. i będzie wyższa od podaży 2014 r. o prawie 30%. Warto zwrócić uwagę na fakt, że blisko 38% nowej powierzchni powstanie w ośmiu największych aglomeracjach, podczas gdy w zeszłym roku udział największych miast był ponad czterokrotnie mniejszy, jedynie 9% (42 000 mkw.). Łącznie na duże miasta (powyżej 200 000 mieszkańców) przypada ponad 67% tegorocznej podaży. Jest to zasadnicza zmiana w porównaniu do zeszłego roku, kiedy to 70% nowej powierzchni handlowej oddano w miastach poniżej 200 000 mieszkańców, w tym 48% w miastach poniżej 100 000 mieszkańców.

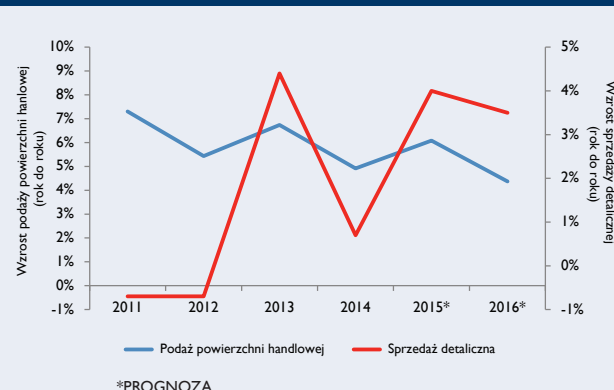
Blisko jedną trzecią tegoroczną podaży powierzchni handlowej (180 800 mkw.) będzie stanowiła powierzchnia pochodząca z powiększenia, modernizacji i przebudowy istniejących obiektów. Jest to dwukrotnie więcej niż w zeszłym roku (89 000 mkw., 19% zeszłorocznej podaży). Wzrost wolumenu powierzchni modernizowanej i dobudowywanej jest obecnie silnym trendem. To wynik starzenia się polskiej powierzchni handlowej (ponad połowa powierzchni ma przeszło 10 lat i wymaga modernizacji),

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ



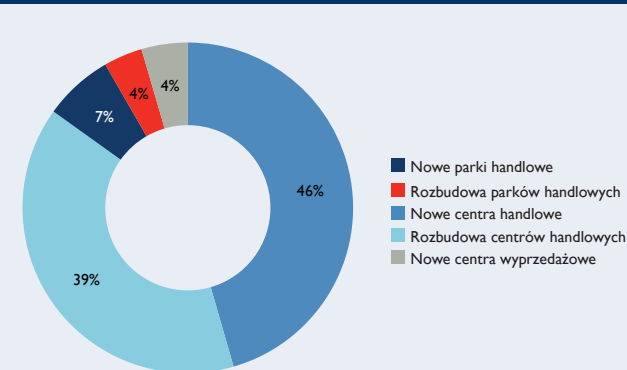
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WZROST PODAŻY POWIERZCHNI HANDLOWEJ A WZROST SPRZEDAŻY DETALICZNEJ



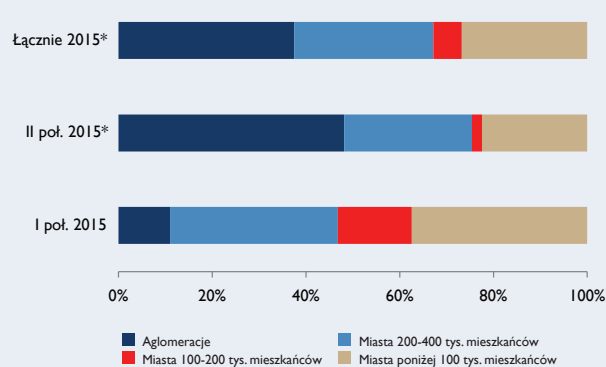
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

STRUKTURA PODAŻY ZE WZGLĘDU NA FORMAT OBIEKTU I RODZAJ INWESTYCJI W I POŁ. 2015 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYECEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

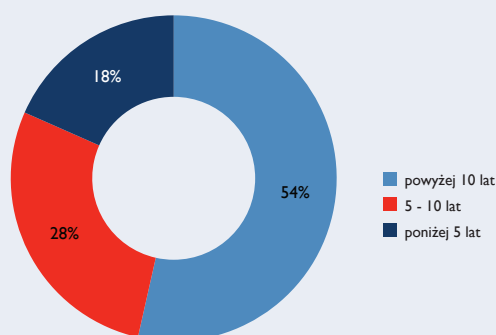
PODAŻ POWIERZCHNI HANDLOWEJ WEDŁUG WIELKOŚCI MIAST W I POŁ. 2015 R.



*PROGNOZA

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

STRUKTURA WIEKOWA POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POLSCE W I POŁ. 2015 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

wzrostu oczekiwań klientów (dotyczących m.in. szerszej oferty, nie tylko handlowej) oraz rosnącej konkurencji, zarówno stacjonarnych obiektów handlowych, jak i nabierającego coraz większego znaczenia handlu internetowego.

Popyt na lokale handlowe w pierwszej połowie 2015 r. pozostawał na dobrym poziomie. Największym zainteresowaniem cieszyły się obiekty sprawdzone, o dużej odwiedzalności i zadawalających obrotach. Coraz atrakcyjniejszą alternatywą wobec nowo powstających obiektów jest powierzchnia w modernizowanych (przebudowywanych i powiększanych) oraz rekomercjalizowanych centrach.

Oprócz rozwijających się znanych sieci popyt na lokale generowały marki, które w pierwszej połowie 2015 r. otworzyły swoje pierwsze sklepy w Polsce – głównie w warszawskich galeriach handlowych. Do tej grupy należą m.in.: Kiabi – marka modowa spółki Schiever (Blue City), Jacadi – moda dziecięca (Dom Mody Klif), Courir – marka obuwia sportowego (Galeria

Mokotów), Superdry – marka odzieżowa (Złote Tarasy), Origins – marka branży kosmetycznej (Galeria Mokotów), amerykańska sieć barów szybkiej obsługi Fuddruckers (Wola Park).

W Warszawie, przy placu Trzech Krzyży, rozpoczął działalność pierwszy w Polsce salon międzynarodowej marki Dsquared2 Kids oferującej kolekcje mody dla dzieci, a przy ul. Mokotowskiej pierwszy butik nowej polskiej marki modowej Manor of Elegance. Natomiast poza Warszawą debiutowały na polskim rynku: Esprit Bodywear – bielizna (Galeria Krakowska), Decimas – odzież i obuwie sportowe (Magnolia, Wrocław), Colin's – moda męska i damska (Bonarka, Kraków), Doctor Candy – słodczyce (Atrium Felicity, Lublin). Branżę domowych akcesoriów i wyposażenia wnętrz reprezentuje nowa polska marka à Tab, która wkrótce po uruchomieniu sklepu on-line otworzyła pierwsze salony stacjonarne w centrach handlowych m.in. w Gdyni, Warszawie, Krakowie, Lublinie i Toruniu.

W drugiej połowie roku otwarcie swoich pierwszych sklepów planują kolejne marki. Są to m.in.: Lykke – skandynawska odzież damska (Galeria Bronowice, Kraków), amerykańska sieć barów szybkiej obsługi Dairy Queen (Wola Park, Warszawa), Gate – moda miejska, i Sportisimo – moda sportowa (Nowy Rynek, Jelenia Góra). Natomiast w I kwartale 2016 r. zadebiutuje w Polsce nowa marka Grupy LPP – Tallinder, oferująca modę z wyższej półki. W planach ma otwarcie 20 salonów w 2016 r. Jednocześnie kilka marek zniknęło z polskiego rynku. Są to m.in. Bata, która do kwietnia tego roku zamknęła wszystkie swoje sklepy i oficjalnie zakończyła działalność handlową w naszym kraju, oraz Atlantic, który wycofuje się z rynku po ogłoszonej w czerwcu upadłości.

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 w obiektach handlowych w największych miastach wynosi 3,1%. W czerwcu 2015 r. współczynnik pustostanów był najwyższy w Bydgoszczy (6,4%), Częstochowie (5,6%) i Radomiu (5,1%), najniższy zaś w Warszawie (1,5%) i Szczecinie (1,6%).

Najwyższe czynsze obowiązują w najlepszych centrach warszawskich, gdzie za 100-150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić 80-90 EUR/mkw./miesiąc, a za najlepsze lokale w tych obiektach nawet 120-140 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych siedmiu aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35-45 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 20-30 EUR/mkw./miesiąc.

Coraz większego znaczenia nabiera handel internetowy, w tym handel mobilny, na różne sposoby przenikający się z handlem tradycyjnym. Obecnie obserwujemy silny trend wchodzenia

Publikacja Cushman & Wakefield

większości marek wszystkich branż w wielokanałową formę dystrybucji, tzw. *omnichannel* łączący sprzedaż w sklepach stacjonarnych z zakupami w sieci. Większość marek ma już swoje sklepy *on-line*.

Z drugiej strony sklepy istniejące do niedawna tylko w sieci otwierają swoje placówki stacjonarne, nie tylko na zasadzie *pop-up store* (krótkoterminowe umowy najmu), ale też na standardowych warunkach najmu w tradycyjnych obiektach handlowych. Współwystępowanie różnych form sprzedaży oraz przenikanie się różnych sposobów robienia zakupów jest obecnie jedną z najważniejszych cech rynku handlowego.

OTWARCIA W I POŁ. 2015 R. ORAZ PLANOWANE OTWARCIA



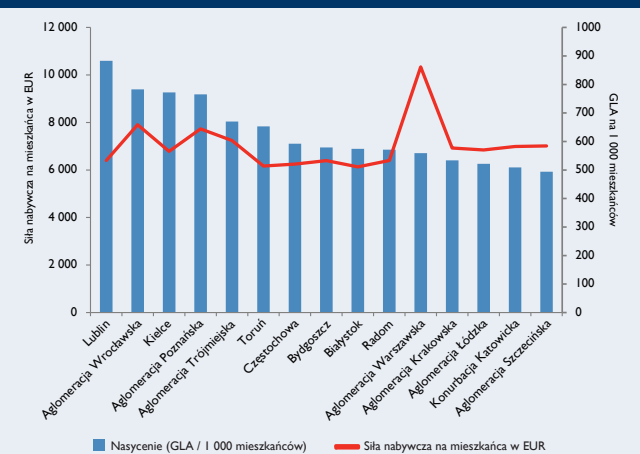
CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

W pierwszej połowie 2015 r. w Polsce działało 395 centrów handlowych o łącznej powierzchni 9,375 mln mkw. (89% nowoczesnej powierzchni handlowej kraju). Liczba ta obejmuje cztery specjalistyczne centra o łącznej powierzchni 69 200 mkw. Powierzchnia tradycyjnych centrów handlowo-rozrywkowych wynosi obecnie 9,306 mln mkw.

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2015 r. otworzyły się w Polsce cztery nowe centra handlowe o łącznej powierzchni 80 500 mkw., głównie w mniejszych miastach. Największą inwestycją było otwarte w marcu centrum handlowe Tarasy Zamkowe w Lublinie (38 000 mkw.). Drugim pod względem wielkości nowym obiektem była Galeria Neptun w Starogardzie Gdańskim (25 000 mkw.). Pozostałe nowe centra to obiekty małe: Galeria Corso (10 000 mkw.) w Świnoujściu i Galeria Sanok (7 500 mkw.).

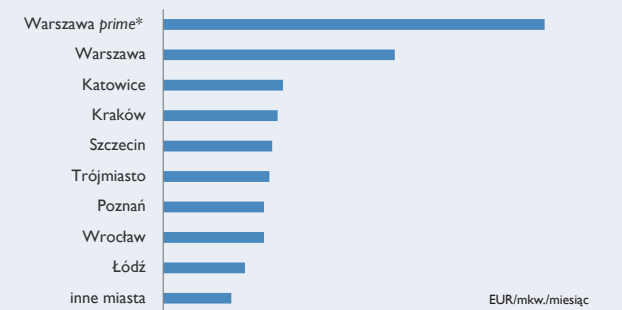
Dodatkową powierzchnię handlową dostarczyła rozbudowa istniejących centrów handlowych (69 600 mkw.). Najwięcej powierzchni przybyło w Elblągu, gdzie centrum handlowe Ogrody, dzięki rozbudowie o 22 500 mkw. GLA, podwoiło swoją powierzchnię i zostało największym centrum zakupowym w mieście i regionie. Podobny rezultat – dominującą pozycję na swoich rynkach – po zakończonych niedawno rozbudowach i modernizacjach osiągnęły: Atrium Copernicus w Toruniu (rozbudowa o 17 000 mkw.), Magnolia Park we Wrocławiu (rozbudowa o 16 000 mkw.) i Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (dawne Centrum Handlowe Echo zostało rozbudowane o prawie 11 000 mkw. i zmodernizowane). Mniejsze rozbudowy, o łącznej powierzchni 4 700 mkw., zakończyły następujące centra handlowe: Rondo w Bydgoszczy, Galeria Venus w Świdniku i Atrium Koszalin. Powierzchnia pochodząca z powiększenia istniejących obiektów stanowi 46% nowej podaży pierwszej połowy 2015 r. Rynek wymusza na istniejących centrach handlowych starania o zwiększenie swojej atrakcyjności (rozszerzanie oferty przez wprowadzanie nowych branż i marek, wprowadzanie lub powiększanie strefy rozrywkowej i restauracyjnej, modernizacje wynikające z wieku obiektu) z powodu stale rosnącej konkurencji zarówno ze strony stacjonarnych obiektów handlowych, jak również dynamicznie rozwijającego się handlu internetowego i mobilnego. Nowoczesne centra handlowe to nie tylko przestrzeń do robienia zakupów, ale również miejsca spędzania wolnego czasu, spotkań i załatwiania codziennych spraw. Stąd nasilający się trend do zmiany ich funkcji. Popyt na powierzchnie w centrach handlowych jest bardzo zróżnicowany – zależy od nasycenia danego rynku, jakości istniejących obiektów oraz dostępności powierzchni. Wśród 15 największych polskich aglomeracji (miasta z co najmniej 200 000 mieszkańców) najbardziej nasycone powierzchnią handlową są Lublin, Wrocław, Kielce i Poznań, a najmniej aglomeracje Szczecina, Katowic, Łodzi i Krakowa. Do rekordzistów w skali kraju należą jednak mniejsze ośrodki: Zgorzelec, Opole, Rzeszów i Nowy Sącz.

NASYCENIE NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ I SIŁA NABYWCZA MIESZKAŃCÓW (EUR PER CAPITA)



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

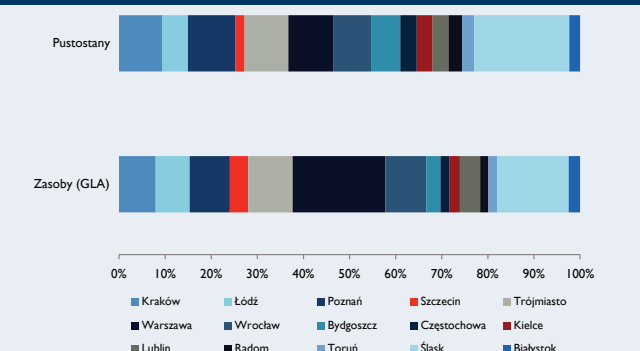
NAJWYŻSZE CZYNSZE W CENTRACH HANDLOWYCH



* 3 najlepsze centra handlowe w Warszawie

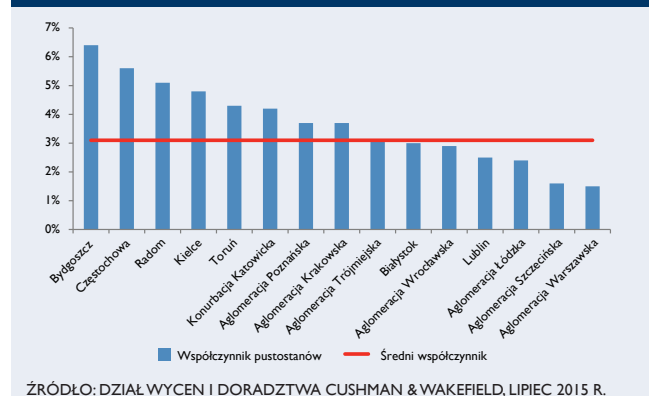
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

PODAŻ POWIERZCHNI HANDLOWEJ I POZIOM PUSTOSTANÓW W I POŁ. 2015 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

POZIOM PUSTIOSTANÓW W I POŁ. 2015 R.



Najwyższe czynsze za powierzchnie handlowe obowiązują w najlepszych centrach warszawskich, za lokal 100-150 mkw. na potrzeby sklepu odzieżowego trzeba zapłacić nawet 100-140 EUR/mkw./miesiąc. W pozostałych siedmiu aglomeracjach czynsze wynoszą średnio 35-40 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w miastach średniej wielkości i małych 20-30 EUR/mkw./miesiąc.

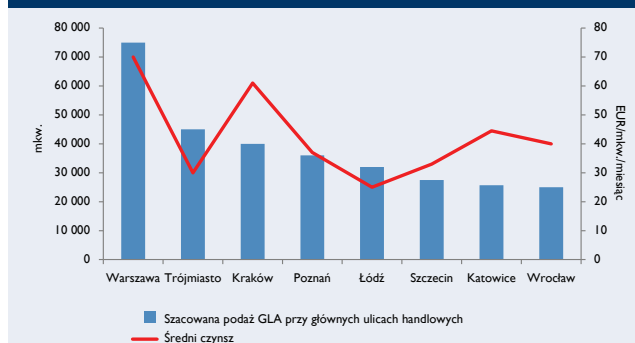
Warto zaznaczyć, że w 2015 r. umocniła się pozycja najemcy. Sytuacja, kiedy najemcy strategiczni, wynajmujący powierzchnie 1 000-2 000 mkw., żądają wysokich kontrybucji na aranżację lokalu oraz dążą do uzależnienia wysokości czynszu od obrotów, to obecnie standard. Dotyczy to zwłaszcza rynków o dużym nasyceniu nowoczesną powierzchnią handlową oraz obiektów handlowych o słabszej pozycji na rynku.

GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

Ulice handlowe uzupełniają mapę nowoczesnej powierzchni handlowej miasta – stanowią 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 ulicach handlowych sprawia, że czynsze utrzymują się na wysokim poziomie i osiągają wartości 75-85 EUR/mkw./miesiąc za ok. 100 mkw. w najlepszych lokalizacjach.

W perspektywie najbliższych kilku lat prognozujemy wzrost podaży powierzchni przy ulicach handlowych. Duży potencjał najlepszych lokalizacji, głównie w Warszawie i Krakowie oraz zainteresowanie najemców otwieraniem swoich placówek w tych lokalizacjach powoduje, że modernizację powierzchni komercyjnej przy ulicach handlowych są również widocznym trendem na rynku. Ciągłe jednak głównym problemem rozwoju handlu przy ulicach handlowych jest rozdrobnienie struktury własnościowej powierzchni handlowej i brak odpowiedniej, zintegrowanej strategii rozwoju tego segmentu rynku handlowego.

SZACOWANA PODAŻ PRZY GŁÓWNYCH ULICACH HANDLOWYCH ORAZ ŚREDNI CZYNSZ



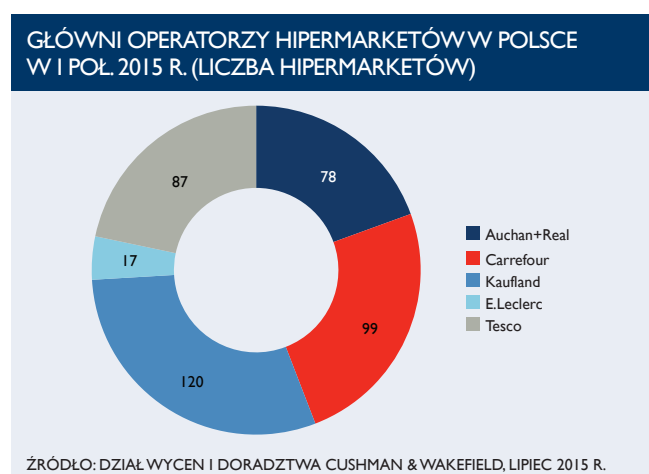
HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

Na rynku sklepów spożywczych widoczne są obecnie dwie tendencje: dalszy dynamiczny rozwój formatu *convenience* oraz inwestycje w jakość istniejącej już bazy hipermarketów przez modernizację i standaryzację powierzchni handlowych. Najbardziej aktywnymi graczami na rynku sklepów *convenience* są m.in.: Żabka, pod której szyldem otworzyło się w ciągu ostatniego roku 700 nowych sklepów, oraz Carrefour, który w ramach sieci franczyzowej otworzył ok. 100 sklepów. W sektorze hipermarketów pierwsze miejsce utrzymuje Auchan, który w ramach *rebrandingu* przejętych w 2014 r. hipermarketów Real otworzył w pierwszej połowie 2015 r. osiem hipermarketów. Łącznie w ciągu ostatnich 12 miesięcy *rebranding* przeprowadzono w 20 z 49 przejętych hipermarketów. Pozostali operatorzy hipermarketowi bardziej skupiają się na modernizacji i *remodellingu* istniejących sklepów, włączając rozwój usług typu *click & collect* oraz e-zakupów.

W pierwszej połowie 2015 r. nie otwarto żadnego nowego hipermarketu spożywczego, natomiast kilka działających przeszło gruntowną modernizację, m.in. hipermarkety Carrefour w Gdańsku, Grudziądzu, Rybniku i Jastrzębiu-Zdroju. W najbliższej przyszłości również Carrefour, obok wspomnianego wcześniej Auchan, pozostanie aktywnym graczem na rynku, otwierając nowe hipermarkety, m.in. w Fabryce Wołomin, Galerii Pożnania i w planowanych w Warszawie Galerii Północ i Galerii Wilanów, oraz prowadząc modernizację kolejnych obiektów, m.in. dużą rozbudowę i rekompensację Centrum Handlowego Carrefour w Białymstoku.

W sektorze supermarketów dwie sieci, Intermarche oraz Piotr i Paweł, zapowiadają dynamiczną ekspansję (20-30 nowych placówek w 2015 r.). Około 30 nowych placówek zamierza otworzyć w tym roku Lidl, jeden z głównych graczy na rynku dyskontów spożywczych. Biedronka planuje na 2015 r. otwarcie ok. 150 nowych sklepów (190 nowych sklepów w 2014 r.). Do końca czerwca 2015 r. ta sieć powiększyła się o 68 sklepów

(pod szyldem Biedronki powstały 83 nowe placówki, natomiast 15 lokalizacji zamknięto). W pierwszej połowie 2015 r. po kilka nowych sklepów otworzyły również m.in.: Intermarcne, Kaufland, Piotr i Paweł, Lidl i Alma.



HIPERMARKETY DIY I PARKI HANDLOWE

W pierwszej połowie 2015 r. otwarto tylko jeden hipermarket budowlany – Bricoman w Szczecinie. Zdecydowanie lepiej rozwijają się mniejsze sklepy, głównie w małych miastach. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy tego roku Bricomarche otworzyło siedem nowych sklepów (w tym część z 14 lokalizacji przejętych po Nomi), PSB Mrówka powiększyła się o 20 sklepów, a lokalna, działająca głównie w południowej i południowo-wschodniej Polsce, sieć sklepów Majster o kolejne dwie lokalizacje. W trakcie budowy znajduje się kilka sklepów DIY, głównie w większych obiektach handlowych. Są to m.in.: Castorama przy centrum handlowym Wola Park (otwarcie planowane na koniec 2015 r.), Castorama w Cieszyńskim Parku Handlowym (relokacja sklepu, otwarcie planowane na jesień 2015 r.), Bricoman w Lublinie (przy budowanym Parku Handlowym Kraśnicka, otwarcie jesienią 2015 r.), sklep Leroy Merlin w Cieszynie (otwarcie w lipcu 2015 r.) i Galerii Posnania (otwarcie w 2016 r.), Bricomarche w Grójcu (otwarcie w lipcu 2015 r.) oraz trzy sklepy sieci Majster (Oława, Radlin i Łańcut). Wkrótce ma się również rozpocząć budowa sklepu Leroy Merlin w parku handlowym przy Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze (otwarcie w 2016 r.). Rynek parków handlowych rozwija się bardzo dynamicznie.

Z uwagi na duże nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową w największych miastach, parki handlowe powstają głównie w mniejszych ośrodkach, także w miastach małych (15 000-30 000 mieszkańców). Największymi obiektami tego formatu otwartymi w pierwszej połowie 2015 r. były Era Park Wieluń i Galeria Głowno, obydwa po 6 000 mkw. GLA. Powierzchnia parków handlowych wzbogaciła się również dzięki rozbudowie Graniczna

Park w Płocku (o 3 800 mkw.) oraz Galerii Morena w Gdańsku, która powstała w wyniku rozbudowy CH Morena (2 900 mkw.).

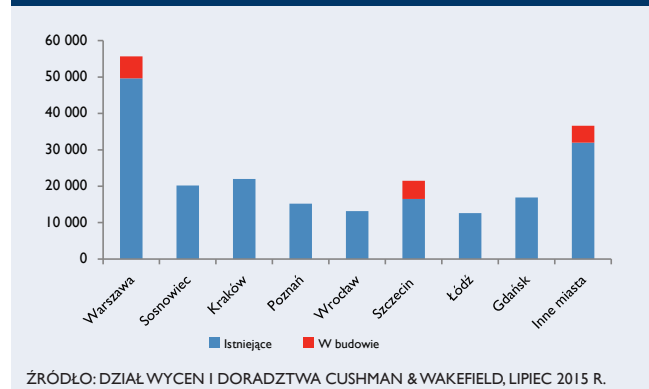
Na koniec pierwszej połowy 2015 r. w Polsce działało 47 parków handlowych o łącznej powierzchni 917 000 mkw., a do końca 2015 r. planowane jest oddanie do użytku kolejnych 85 200 mkw. Nowe parki handlowe powstają m.in. w: Lublinie, Białymstoku, Gdańsku, Siedlcach i Zamościu. Ich sumaryczna powierzchnia handlowa wynosi 50 200 mkw. Natomiast najczęściej powierzchnia handlowej w ramach parków powstaje w Bielanach Wrocławskich, gdzie IKEA Centres Poland rozbudowuje o 35 000 mkw. Park Handlowy Bielany, dzięki czemu powstanie największe w Polsce centrum zakupowe o powierzchni ponad 140 000 mkw. Wraz z otwarciem rozbudowanej części parku handlowego nastąpi zmiana nazwy obiektu na Aleja Bielany. Popyt na powierzchnie w parkach handlowych jest generowany głównie przez dynamicznie rozwijające się marki różnych branż sektora ekonomicznego (m.in.: Biedronka, Pepco, KiK, Takko Fashion, CCC, Deichmann). Ofertę parków uzupełniają utrzymujące ekspansję drogerie Rossmann, Hebe, Dayli, Drogeria Natura, a także dyskonty sportowe (np. Decathlon Easy). Naturalnym elementem oferty parków są hipermarkety i mniejsze sklepy branży DIY (m.in. Bricomarche), elektromarkety (RTV Euro AGD, Media Expert, Neonet) oraz sklepy meblowe i z wyposażeniem wnętrza (m.in.: Abra, Jysk). Czynsze w parkach handlowych są stabilne. Najwyższe stawki notują duże parki w największych aglomeracjach, tj. 10-15 EUR/mkw./miesiąc. Natomiast w niewielkich obiektach tego typu, w małych ośrodkach miejskich, które obecnie dominują na rynku parków handlowych, czynsze wynoszą średnio 7-9 EUR/mkw./miesiąc.

CENTRA WYPRZEDAŻOWE

Liczba centrów wyprzedażowych szybko rośnie. Ich powierzchnia wynosi obecnie 1 98 000 mkw., co stanowi 1,9% podaży nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce. Po otwarciu w zeszłym roku dwóch pierwszych tego typu obiektów we wschodniej i północno-wschodniej Polsce, w Lublinie i Białymstoku, w pierwszej połowie 2015 r. otworzyło się kolejne, trzynaste już centrum wyprzedażowe – Outlet Center Białystok. Centra wyprzedażowe działają obecnie w największych aglomeracjach: trzy w aglomeracji warszawskiej, dwa w Białymstoku oraz po jednym we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Sosnowcu, Gdańsku, Szczecinie, Łodzi i Lublinie.

W trakcie rozbudowy (o 6 000 mkw.) znajduje się warszawskie Factory Ursus oraz Outlet Park w Szczecinie (o 5 000 mkw.). Trwa dalsza budowa i komercjalizacja uruchomionych niedawno dwóch Outlet Centers, w Lublinie i Białymstoku. Po zakończeniu prac sektor centrów wyprzedażowych wzbogaci się o dodatkowe 4 600 mkw. nowej powierzchni. 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 18-20 EUR/mkw./miesiąc.

PODAŻ CENTRÓW WYPRZEDAŻOWYCH W I POŁ. 2015 R.



E-COMMERCE

Handel internetowy w Polsce jest obecnie najszybciej rozwijającą się branżą gospodarki, z dwucyfrowymi wzrostami notowanymi od kilku lat. Również na tle Europy Polska wyróżnia się największą dynamiką wzrostu w tej branży. Z jednej strony jest to spowodowane udogodnieniami i stale wprowadzanymi innowacjami dążącymi do maksymalnego ułatwienia zakupów w sieci, m.in. z zakresu bankowości internetowej, przeglądania stron sklepów internetowych, płatności czy możliwości odbioru zakupionego towaru. Z drugiej strony oferta firm działających na rynku internetowym jest stale poszerzana, a liczba sklepów internetowych ciągle rośnie. W ten trend wpisują się także firmy handlowe, które do niedawna były głównie najemcami obiektów handlowych. Teraz coraz więcej marek wszystkich branż obecnych w tradycyjnych galeriach czy parkach handlowych prowadzi swoje sklepy w sieci. W maju 2015 r. sprzedaż *on-line* rozpoczęła jedna z najpopularniejszych marek modowych – H&M. Natomiast sieci handlowe, które jeszcze nie mają segmentu *e-commerce*, są w fazie testowania tego kanału dystrybucji. Dotyczy to m.in.: IKEA, Intermarche, Żabki (*convenience e-commerce*).

Z dostępnych raportów i analiz* wynika, że klienci najczęściej kupują *on-line*: odzież, akcesoria i dodatki; książki, płyty, filmy; sprzęt RTV i AGD. Natomiast najbardziej znanymi serwisami zakupowymi są:* (*dane pochodzą z raportu *E-commerce w Polsce w 2015. Gemius dla e-Commerce Polska*):

- w kategorii odzież: Allegro, Zalando, Bonprix, OLX (dawniej Tablica.pl), H&M
- w kategorii artykułów spożywczych: Tesco, Alma, Allegro, Piotr i Paweł, Auchan
- w kategorii aptek internetowych: Dbam o zdrowie, Cefarm, Gemini, Superpharm, Ziko
- w kategorii perfumerii i drogerii: Rossmann, Sephora, Douglas, iperfumeria.pl, Avon
- w kategorii sprzętu RTV i AGD: Allegro, Media Markt, RTV Euro AGD, Media Expert, Saturn

- w kategorii multimedia: Empik, Allegro, Merlin, Apple iTunes (dla multimediiów w formie elektronicznej) i Matras (dla multimediiów w formie tradycyjnej).

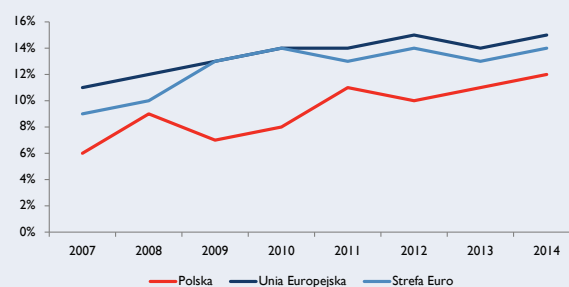
Obiekty handlowe starają się również wykorzystać popularność handlu internetowego. Coraz więcej darmowych stref Wi-Fi w pasażach centrów handlowych, wprowadzanie beaconów oraz mobilnych aplikacji zakupowych, a w poszczególnych sklepach punktów odbioru towaru zakupionego w sieci (*click & collect*) sprzyja integracji tradycyjnej formy robienia zakupów z *e-commerce*. Szacuje się, że wartość handlu internetowego w Polsce w 2015 r. wyniesie ok. 33 mld PLN.

HANDEL INTERNETOWY W POLSCE

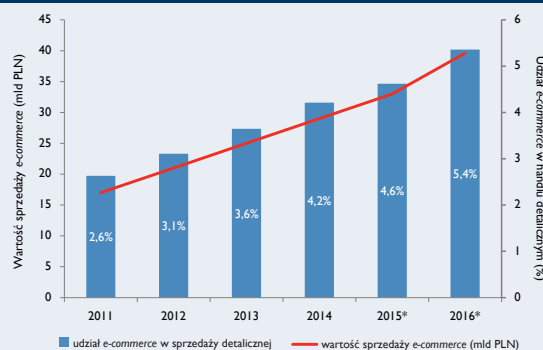
% użytkowników internetu	76,5%
liczba gospodarstw domowych z dostępem do internetu	9,4 mln
% użytkowników internetu robiących zakupy <i>on-line</i>	55%
% użytkowników internetu robiących zakupy w polskich e-sklepach	54%
% użytkowników internetu robiących zakupy w zagranicznych e-sklepach	13%
średni koszyk zakupowy	80 PLN/miesiąc

ŹRÓDŁO: E-COMMERCE W POLSCE W 2015. GEMIUS DLA E-COMMERCE POLSKA

UDZIAŁ HANDLU INTERNETOWEGO W OBROTACH PRZEDSIĘBIORSTW



HANDEL INTERNETOWY W POLSCE



RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

SYTUACJA NA RYNKU

W pierwszej połowie 2015 r. na rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce zauważalny był dalszy dynamiczny rozwój zarówno w zakresie podaży nowych obiektów, jak i po stronie popytowej. Ilość powierzchni oddanej do użytku przekroczyła 450 000 mkw., co stanowi 33-procentowy wzrost w stosunku do tego samego okresu 2014 roku. Popyt na poziomie 1,21 mln mkw. spowodował kolejny spadek wskaźnika pustostanów – z 6,8% na koniec zeszłego roku do rekordowych 6,2% obecnie. Dane o powierzchni magazynowej pozostającej w budowie pozwalają sądzić, że w 2015 r. nowa podaż ponownie przekroczy 1 mln mkw. Wysoki popyt oraz znacząca pozycja obiektów BTS i magazynów w dużej części objętych umowami przednajmu powinny utrzymać poziom powierzchni niewynajętej na stabilnym, niskim poziomie.

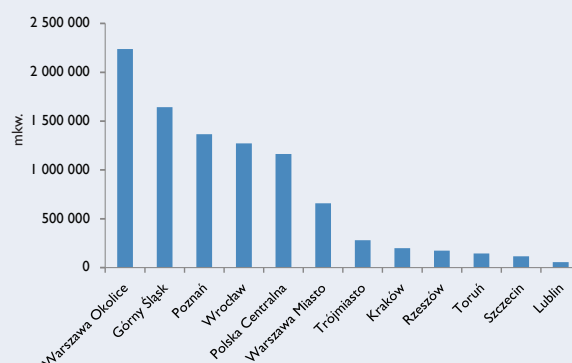
ZASOBY

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły na koniec czerwca 2015 r. 9,31 mln mkw., co w ujęciu rocznym oznacza wzrost o 13,5%. Wciąż największym rynkiem jest Warszawa i okolice (2,89 mln mkw., 31% zasobów kraju), przy czym 77% powierzchni magazynowej zlokalizowane jest poza granicami administracyjnymi stolicy.

Coraz lepsza infrastruktura transportowa zwiększa atrakcyjność pozostałych rynków regionalnych. Na cztery największe (Górny Śląsk, Polskę Centralną, Poznań, Wrocław) przypada łącznie prawie 5,5 mln mkw. magazynów, co stanowi 60-procentowy udział w krajowym rynku. Rozmieszczenie powierzchni pozostającej w budowie pozwala sądzić, że to właśnie te obszary będą w najbliższym czasie umacniać swoją pozycję. Najmniejsze rynki (Trójmiasto, Kraków, Rzeszów, Toruń, Szczecin oraz Lublin) rozwijają się coraz szybciej, jednak ich udział w całkowitych zasobach wciąż jest niewielki (ok. 10%).

Zdecydowanym liderem w strukturze właścicielskiej nowoczesnych powierzchni magazynowych jest firma Prologis, która posiada ok. 2,7 mln mkw. magazynów (24% zasobów magazynowych kraju). Wśród pozostałych deweloperów i ich partnerów biznesowych kolejne miejsca zajmują: Segro (11%), Logicor (9%), Goodman (7%), Panattoni (6%), P3 Logistics (5%) oraz MLP Group (4%).

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W I POŁ. 2015

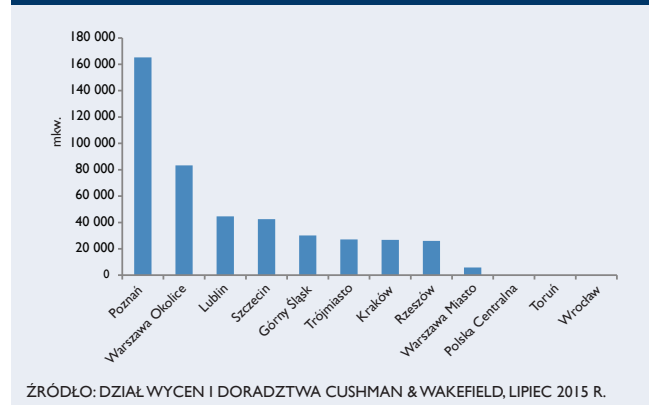


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

PODAŻ

Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w pierwszej połowie 2015 r. wyniosła 452 000 mkw., to o ponad 33% więcej w porównaniu z tym samym okresem 2014 r. Rynkami, które w minionym półroczu cieszyły się największym zainteresowaniem deweloperów, były Poznań (165 000 mkw., 36%) oraz okolice Warszawy (83 000 mkw., 20%). Coraz więcej obiektów powstaje na mniejszych rynkach, takich jak: Szczecin, Lublin, Kraków, Rzeszów, Trójmiasto – w pierwszej połowie 2015 r. na tych rynkach oddano do użytku 167 000 mkw. powierzchni magazynowej, o 36% więcej niż na przestrzeni całego ubiegłego roku (123 000 mkw.). Nadal szybko rozwija się segment obiektów typu BTS (*built-to-suit*), czego dowodem są inwestycje zrealizowane na potrzeby m.in.: Intermarche w Poznaniu (82 000 mkw., Goodman), ID Logistics w Mszczonowie (46 000 mkw., P3), Stock w Lublinie (33 000 mkw., Goodman). Do większych projektów ukończonych w analizowanym okresie należy także zaliczyć: I etap Panattoni Park Poznań IV (35 000 mkw.), I etap SEGRO Logistic Park Poznań w Komornikach (32 000 mkw.), kolejny etap North-West Logistic Park w Szczecinie (29 000 mkw., Waimea Holdings) oraz pierwszy etap SEGRO Logistics Park Gdańsk (27 000 mkw.).

PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W I POŁ. 2015 R.

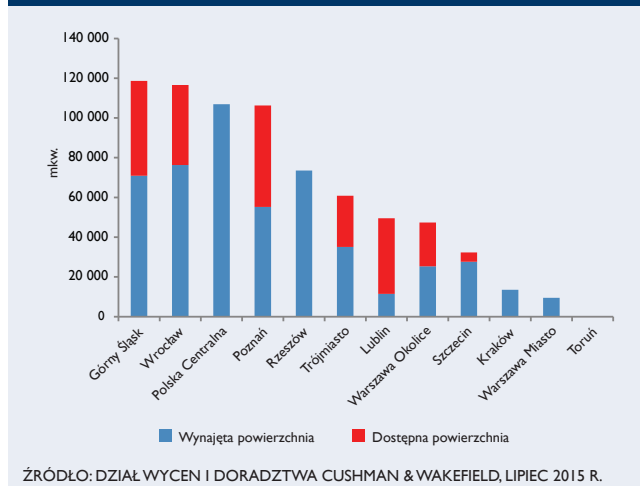


ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

Na koniec czerwca 2015 r. w budowie pozostawało 735 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej (34 projekty), blisko 8% więcej niż na koniec 2014 r. Większość inwestycji jest zlokalizowana na obszarze Górnego Śląska, Wrocławia, Poznania i Polski Centralnej, przy czym udział poszczególnych rynków jest zbliżony i oscyluje wokół 15% (łącznie ok. 61% wolumenu powierzchni w budowie). Rośnie aktywność deweloperów na mniej rozwiniętych rynkach, takich jak: Rzeszów (w budowie 74 000 mkw.), Trójmiasto (61 000 mkw.), Lublin (49 000 mkw.) i Szczecin (32 000 mkw.). Do największych realizowanych projektów należą obecnie: Panattoni Park Stryków II (60 000 mkw.), rozbudowa Panattoni Park Wrocław III (51 000 mkw.), BTS przygotowywany przez Goodman w Pomorskim Centrum Logistycznym w Gdańsku (39 000 mkw.) oraz rozbudowa Centrum Logistyczno-Inwestycyjnego CLIP Poznań (36 000 mkw.).

Wysoka aktywność najemców w połączeniu z korzystnymi prognozami gospodarczymi skłaniają inwestorów do lokowania kapitału w nieruchomości o charakterze spekulacyjnym. Szacuje się, że powierzchnie niezabezpieczone umowami najmu stanowią ok. 20% powierzchni w budowie, a ich udział może systematycznie wzrastać. Wciąż popularną formą inwestycji są obiekty typu BTS, budowane według ściśle określonych wymagań klienta. W lokalizacjach o wyjątkowo niskim poziomie pustostanów pojawiają się inwestycje mieszane, w których część realizowanego obiektu obejmuje umowa przednajmu, a część budowana jest spekulacyjnie.

POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE I POŁ. 2015 R.



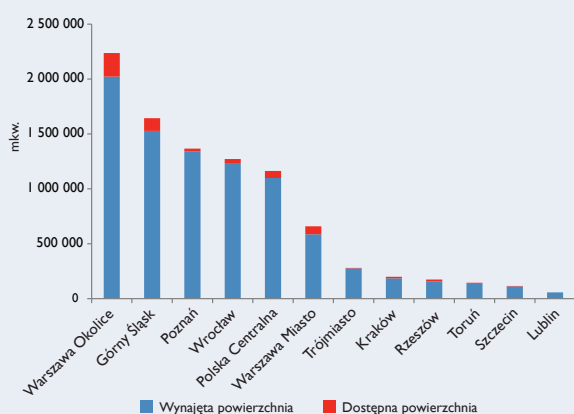
ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

PUSTOSTANY

Mimo wysokiej podaży w mijającym półroczu nadal spadała ilość pustostanów, z 6,8% do 6,2%, dzięki czemu ilość dostępnej powierzchni magazynowej zmniejszyła się o 25 000 mkw. w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. i wynosi obecnie 578 000 mkw.

Na głównych rynkach najwięcej pustostanów jest w strefie miejskiej Warszawy (10,9%), na Górnym Śląsku (6,8%) oraz w Polsce Centralnej (5,5%). W stolicy utrzymuje się niewielka różnica między odsetkiem powierzchni niewynajętej w administracyjnych granicach miasta oraz na jego obrzeżach (odpowiednio 10,9% oraz 9,7%). Najniższym wskaźnikiem pustostanów w dalszym ciągu cieszy się Poznań (1,7%) oraz Wrocław (3,4%). Równowaga między podażą i popytem powoduje, że ilość wolnej powierzchni na największych rynkach magazynowych utrzymuje się na stabilnym poziomie. Niewielki wzrost odnotowano we Wrocławiu (o 1,5%) i Poznaniu (o 1,2%). 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 (Toruń, Trójmiasto, Lublin), jak i takie, gdzie stopa pustostanów wzrosła (Szczecin).

POWIERZCHNIA WYNAJĘTA VS. POWIERZCHNIA DOSTĘPNA W I POŁ. 2015 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie, czego potwierdzeniem jest zawarcie umów na ponad 1,21 mln mkw. magazynów – o 18% więcej niż w tym samym czasie 2014 r. Do największych transakcji pierwszego półrocza zalicza się: odnowienie umowy przez firmę Goodyear w Tarnów Logistic Park (56 000 mkw.), a także nowe umowy podpisane przez Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków II (53 000 mkw.) oraz wynajem powierzchni przez Jysk w Logistic City Piotrków Distribution Center (40 000 mkw.).

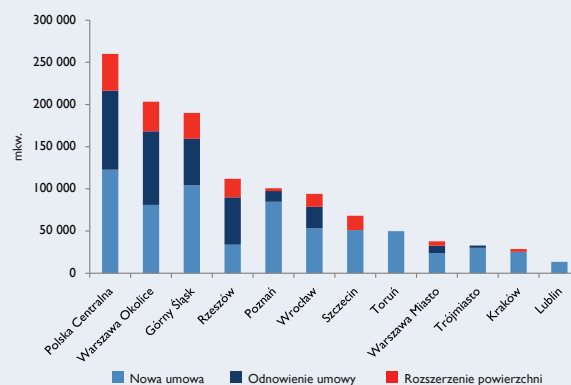
Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się lokalizacje w Polsce Centralnej, czyli w okolicach Łodzi, Piotrkowa Trybunalskiego oraz Strykowa, gdzie wynajęto łącznie 260 000 mkw. Firmy, w szczególności z sektora logistyki, doceniają bliskość dużej aglomeracji oraz szybko rozwijającą się infrastrukturę drogową. Wysoki popyt odnotowano również w regionie warszawskim (241 000 mkw.), przy czym aż 85% wynajętej powierzchni było zlokalizowanych w obiektach poza granicami administracyjnymi stolicy. Podobnie jak w pierwszej połowie 2014 roku transakcje na ponad 190 000 mkw. magazynów zawarto w regionie Górnego Śląska. Należy podkreślić historyczny wynik Rzeszowa i okolic z wolumenem transakcji na poziomie 114 000 mkw., a więc wyższym niż w przypadku dobrze rozwiniętych rynków Wrocławia (94 000 mkw.) i Poznania (101 000 mkw.). Wysoki potencjał potwierdzają także pozostałe rynki regionalne, takie jak Szczecin (68 000 mkw.) i Toruń (50 000 mkw.), notując rekordowe wyniki.

W strukturze transakcji dominowały nowe umowy (56% wynajętej powierzchni), co świadczy o stabilnym rozwoju sektora magazynowego. Odnowienia stanowiły 26% popytu, a kontrakty na

rozszerzenie dotychczas zajmowanych powierzchni wzrosły do 15% (przy 7% odnotowanych w pierwszej połowie 2014 r.).

W pierwszych dwóch kwartałach 2015 r. największy udział w wolumenie transakcji miały firmy z branży dystrybucyjnej i logistycznej, które zawarły nowe kontrakty na ok. 370 000 mkw. magazynów (37%). Wysoki popyt odnotowały także firmy z sektora lekkiej produkcji (17%) i sieci sklepów (15%). Udział branż: spożywczej, e-commerce oraz motoryzacyjnej kształtował się na poziomie 4-5% krajowego wolumenu transakcji.

WOLUMEN TRANSAKCJI W I POŁ. 2015 R.



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

STAWKI CZYNISZU

REGION	STAWKA NOMINALNA (EUR/MKW/MIESIĄC)	STAWKA EFEKTYWNA (EUR/MKW/MIESIĄC)
Warszawa Miasto	4,20 – 5,50	3,20 – 4,80
Warszawa Okolice	2,40 – 3,80	1,90 – 3,20
Górny Śląsk	2,90 – 3,40	2,20 – 3,10
Poznań	3,00 – 3,50	2,30 – 2,90
Polska Centralna	2,40 – 3,95	1,90 – 3,10
Wrocław	3,00 – 3,60	2,40 – 3,00
Trójmiasto	2,80 – 3,20	2,50 – 2,80
Kraków	3,90 – 4,40	3,20 – 4,00
Szczecin	3,00 – 3,95	2,70 – 3,40
Toruń i Bydgoszcz	2,70 – 3,50	2,30 – 2,90
Rzeszów	ok. 3,50	ok. 3,00
Lublin	3,30 – 4,10	2,70 – 3,20

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

CZYNSZE

Pomimo rosnącej aktywności najemców czynsze nominalne na głównych rynkach magazynowych nie zmieniły się lub nieznacznie spadły. W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,20-5,50 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,40-3,95 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,40-3,80 EUR/mkw./miesiąc).

W pozostałych regionach kształtują się na poziomie 2,50-4,00 EUR/mkw./miesiąc.

PERSPEKTYWY

W budowie pozostaje znaczna ilość powierzchni magazynowej, co w bliskiej perspektywie przełoży się na wysoki poziom podaży. Nowe obiekty są efektem zapotrzebowania i aktywności po stronie popytowej. Liczba inwestycji spekulacyjnych pozostaje niewielka, choć prognozuje się, że może wzrastać w lokalizacjach charakteryzujących się niskim poziomem powierzchni niewynajętej. Te czynniki w połączeniu z konkurencją na rynku dostawców magazynów sprawiają, że w najbliższym okresie stopy pustostanów oraz poziom czynszów nie powinny znacząco się zmienić.

10 NAJWIĘKSZYCH TRANSAKJI NAJMU W I POŁOWIE 2015 R.

DATA	PARK	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA	TYP
II kw. 2015	Tarnów Logistic Park	Rzeszów	Goodyear	56 000 mkw.	odnowienie
II kw. 2015	Panattoni Park Stryków II	Polska Centralna	Leroy Merlin	53 000 mkw.	nowa umowa
I kw. 2015	Logistic City Piotrków Distribution Centre	Polska Centralna	Jysk	40 000 mkw.	nowa umowa
I kw. 2015	P3 Piotrków	Polska Centralna	FM Logistics	36 000 mkw.	odnowienie
I kw. 2015	Prologis Park Poznań II	Poznań	Home24	26 000 mkw.	nowa umowa
II kw. 2015	Logicor Łódź II	Polska Centralna	Flextronics	26 000 mkw.	odnowienie
I kw. 2015	Goodman Toruń Logistics Centre	Toruń	IKEA / Nissin	26 000 mkw.	nowa umowa
II kw. 2015	Panattoni Park Rzeszów	Rzeszów	Omega Pilzno	25 000 mkw.	nowa umowa
I kw. 2015	Panattoni Park Łódź East	Polska Centralna	RR Donnelley	23 000 mkw.	odnowienie
I kw. 2015	Panattoni BTS Pilkington	Rzeszów	Pilkington Automotive	22 000 mkw.	rozszerzenie powierzchni

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, LIPIEC 2015 R.

REGIONY

RYNEK SZCZECINA

Istniejące zasoby 116 000 mkw.
 Zasoby w budowie 32 000 mkw.
 Podaż 43 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 3,7%
 Wolumen transakcji 68 000 mkw.

RYNEK TORUNIA

Istniejące zasoby 145 000 mkw.
 Zasoby w budowie 0 mkw.
 Podaż 0 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 2,1%
 Wolumen transakcji 50 000 mkw.

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Istniejące zasoby 1 166 000 mkw.
 Zasoby w budowie 107 000 mkw.
 Podaż 0 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 5,5%
 Wolumen transakcji 260 000 mkw.

RYNEK POZNAŃA

Istniejące zasoby 1 366 000 mkw.
 Zasoby w budowie 106 000 mkw.
 Podaż 165 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 1,7%
 Wolumen transakcji 101 000 mkw.

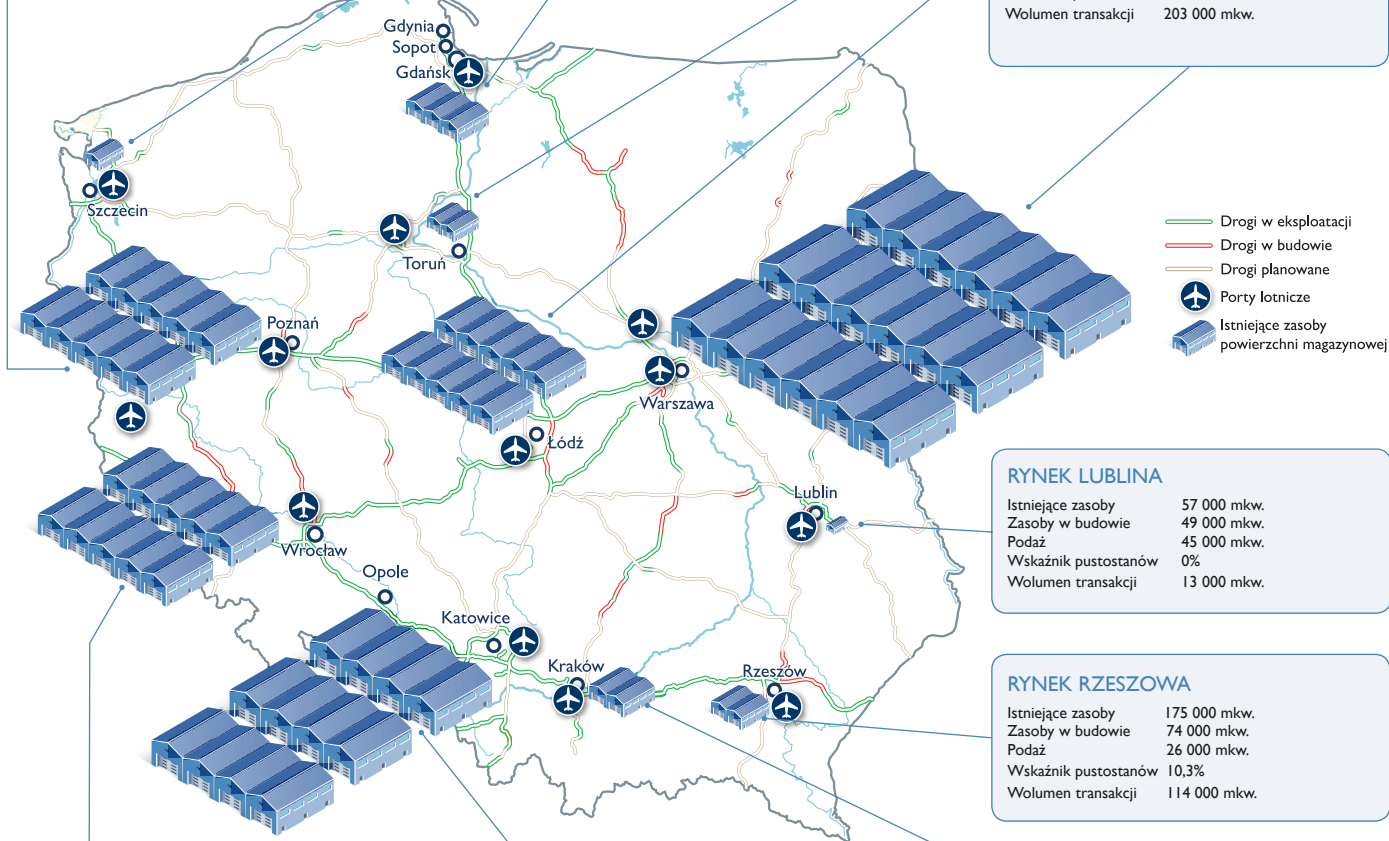
RYNEK TRÓJMIASTA

Istniejące zasoby 280 000 mkw.
 Zasoby w budowie 61 000 mkw.
 Podaż 27 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 1,8%
 Wolumen transakcji 33 000 mkw.

RYNEK WARSZAWY

Warszawa Miasto
 Istniejące zasoby 659 000 mkw.
 Zasoby w budowie 10 000 mkw.
 Podaż 6 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 10,9%
 Wolumen transakcji 38 000 mkw.

Warszawa Okolice
 Istniejące zasoby 2 238 000 mkw.
 Zasoby w budowie 47 000 mkw.
 Podaż 83 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 9,6%
 Wolumen transakcji 203 000 mkw.



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

RYNEK LUBLINA

Istniejące zasoby 57 000 mkw.
 Zasoby w budowie 49 000 mkw.
 Podaż 45 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 0%
 Wolumen transakcji 13 000 mkw.

RYNEK RZESZOWA

Istniejące zasoby 175 000 mkw.
 Zasoby w budowie 74 000 mkw.
 Podaż 26 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 10,3%
 Wolumen transakcji 114 000 mkw.

RYNEK WROCLAWIA

Istniejące zasoby 1 272 000 mkw.
 Zasoby w budowie 117 000 mkw.
 Podaż 0 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 3,4%
 Wolumen transakcji 94 000 mkw.

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Istniejące zasoby 1 643 000 mkw.
 Zasoby w budowie 119 000 mkw.
 Podaż 30 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 7,0%
 Wolumen transakcji 190 000 mkw.

RYNEK KRAKOWA

Istniejące zasoby 199 000 mkw.
 Zasoby w budowie 14 000 mkw.
 Podaż 27 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów 7,2%
 Wolumen transakcji 30 000 mkw.

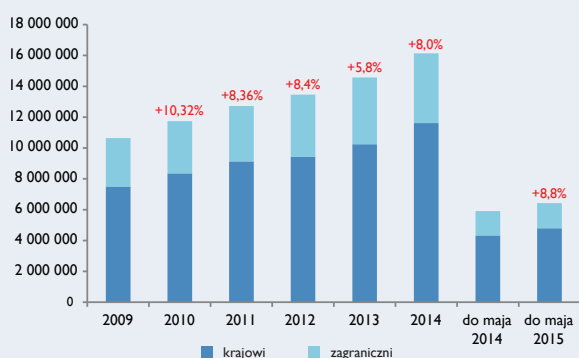
NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE

Rynek nieruchomości hotelowych w Polsce rozwija się dynamicznie, o czym świadczą kolejne inwestycje deweloperskie i rosnący popyt oraz duże zainteresowanie inwestorów Polską. Powstają nowe hotele, na polski rynek wchodzi kolejni operatorzy, a dotychczasowi zwiększają skalę działalności. Ponadto poprawiła się infrastruktura i rośnie popyt. Innym ważnym czynnikiem jest poprawa sytuacji na rynku inwestycyjnym, czego przykładem jest wzrost inwestowanego kapitału prywatnego i instytucjonalnego. Banki obecnie chętniej udzielają kredytów sektorowi hotelowemu, widząc coraz lepsze kluczowe wskaźniki efektywności.

POPYT

Do rozwoju rynku hotelowego w Polsce w dużym stopniu przyczynia się stale rosnąca liczba turystów zatrzymujących się w hotelach – nieprzerwanie od recesji gospodarczej w 2009 r. Największy ich wzrost o 10,32% odnotowano w latach 2009-2010 i o ok. 8,4% w kolejnych dwóch latach. W 2012 r. tempo wzrostu liczby osób w hotelach zmalało do zaledwie 5,8%, ale rok później ponownie wzrosło do poziomu ok. 8%. Najnowsze dane wskazują na wzrost o 8,8% od stycznia do maja 2015 r. w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej.

LICZBA GOŚCI HOTELOWYCH W POLSCE

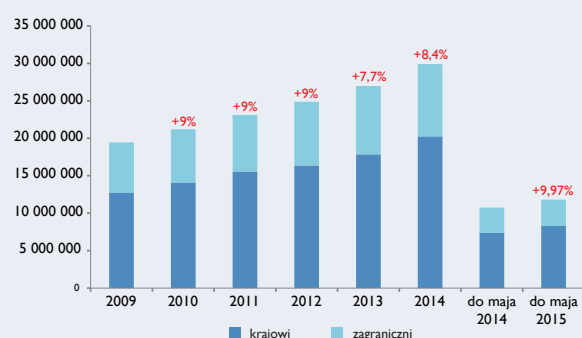


ŹRÓDŁO: GUS, 2015 R.

Rynek hotelowy w Polsce jest w bardzo dużym stopniu zależny od popytu krajowego, ponieważ w zestawieniu 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.

LICZBA SPRZEDANYCH DÓB HOTELOWYCH W POLSCE



ŹRÓDŁO: GUS, 2015 R.

Średnia długość pobytu w polskich hotelach w 2014 r. wyniosła 1,9 doby hotelowej, przy czym goście zagraniczni zatrzymywali się w nich dłużej (2,1) niż Polacy (1,8).

Liczba sprzedanych dób hotelowych w Polsce systematycznie rośnie średnio o 9% od 2009 r. W okresie od stycznia do kwietnia 2015 r. wzrosła o 9,97% w porównaniu z analogicznym okresem rok wcześniej.

Systematycznie rośnie także liczba osób przylatujących do Polski samolotem. W kraju funkcjonuje trzynaście lotnisk obsługujących loty krajowe i międzynarodowe, a dwa kolejne znajdują się w budowie. Liczba pasażerów odprawionych na lotniskach w 2014 r. wyniosła 27,05 mln, co oznacza wzrost o 8,3% w porównaniu z 2013 r.

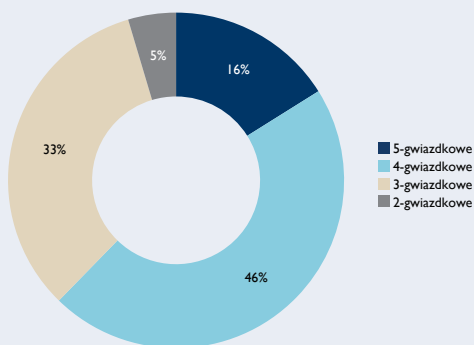
Istotnym czynnikiem wzrostu liczby osób odwiedzających Polskę jest poprawa infrastruktury komunikacyjnej: uruchamiane są nowe połączenia kolejowe oraz powstają nowe autostrady i lotniska. Na przykład lotnisko w Radomiu działa od maja 2014 r., a ukończenie budowy Regionalnego Portu Lotniczego Olsztyn-Mazury przewidziano na 2015 r.

NOWE HOTELE

Jedną z korzyści płynących z organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012 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 nowych hoteli, w tym działających pod markami międzynarodowymi, takimi jak Hilton, Marriott, Motel One, Ibis, B&B, Puro oraz Raffles.

W lipcu 2015 r. w budowie znajdowało się ponad 5557 pokoi w hotelach funkcjonujących pod znanymi markami, co świadczy o znacznym wzroście w porównaniu ze stanem na początku bieżącego roku (kiedy w budowie było ok. 4600 pokoi). Pod tym względem najbardziej poszerzy się oferta w segmencie 4-gwiazdkowym, a następnie w obiektach 3- i 5-gwiazdkowych. W 2015 r. najwięcej nowych hoteli zostanie otwartych w Krakowie, w tym DoubleTree by Hilton, Hampton by Hilton oraz Best Western Plus, które dostarczą na rynek 551 nowych pokoi.

PODAŻ HOTELI W PRZYGOTOWANIU W POLSCE WEDŁUG KATEGORII (LIPIEC 2015)

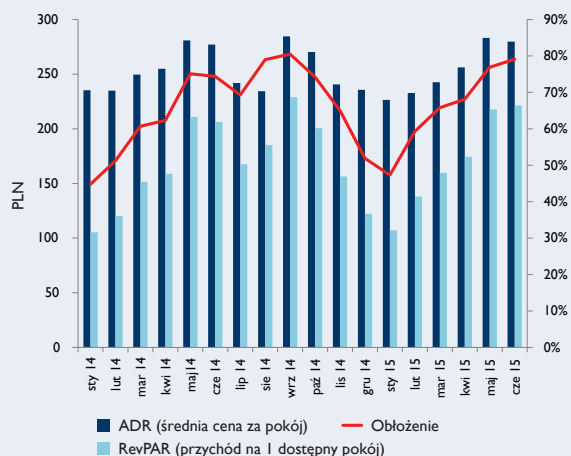


ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE C&W, STR GLOBAL, 2015 R.

WYNIKI

W 2013 r. ustabilizowały się kluczowe wskaźniki efektywności dzięki rosnącej liczbie osób przyjeżdżających do Polski i coraz lepszej promocji kraju. W 2014 r. wskaźnik obłożenia wzrósł o 3,2%, natomiast średnia cena za pokój zmniejszyła się o 2,3%, wskutek czego wskaźnik RevPAR nieznacznie wzrósł do 1,1%. Świadczy to o bardzo dużej absorpcji nowych hoteli na polskim rynku. Dane za pierwsze sześć miesięcy 2015 r. wskazują na pozytywny trend w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Wskaźnik obłożenia wzrósł o 8,9%, średnia cena za pokój wzrosła o 0,9%, a wskaźnik RevPAR – o 9,9%.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

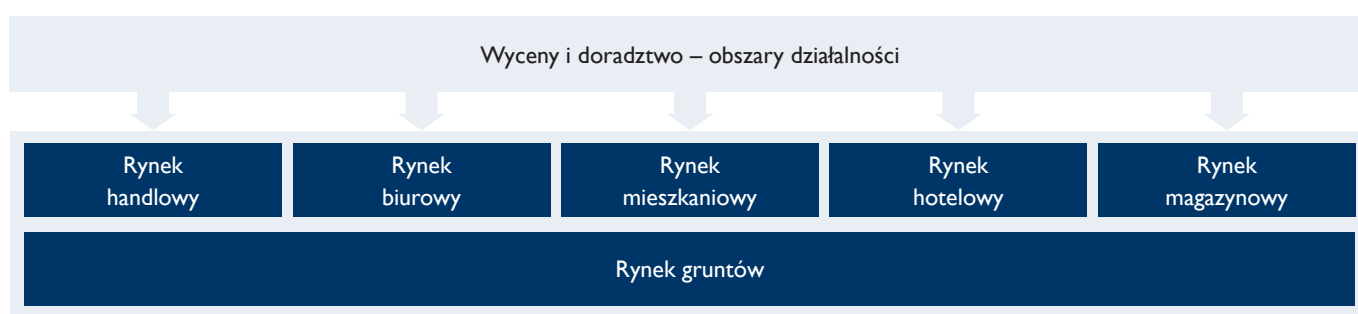


ŹRÓDŁO: STR GLOBAL, 2015 R.

WYCENY I USŁUGI DORADCZE

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

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



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

ZESPÓŁ DS. WYCEN

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

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

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

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

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



USŁUGI ANALITYCZNE I DORADCZE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badania i analizy rynkowe

Analizy makroekonomiczne i sektorowe

Analizy regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości

Analiza konkurencji
(projekty istniejące, w budowie i planowane)

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

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

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

Analizy preferencji najemców i kupujących

Analityka finansowa

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

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

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

Identyfikacja i kwantyfikacja
podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik
finansowy przedsięwzięcia

Analiza wrażliwości modelu
na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

Przykładowe projekty / Wybrani klienci

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU), Studium wykonalności



Raporty rynkowe





Charles Taylor
Partner Zarządzający
charles.taylor@eur.cushwake.com



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



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



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



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



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



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



Mark Freeman
Partner
Dyrektor Działu Wycen i Doradztwa
mark.freeman@eur.cushwake.com



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



Iwona Skalska
Associate Director
Dyrektor Działu Marketingu
iwona.skalska@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 wykorzystwała je przy założeniu, że są one prawdziwe i kompletne. C&W nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby informacje te okazały się nieprawdziwe lub niekompletne, ani nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub dorozumianych, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Raport może zawierać błędy lub pominięcia, a ceny, warunki najmu lub inne warunki mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Raport może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.

©2015 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Na okładce: Hotel Europejski / H.E.S.A. Sp. z o.o. Sp. K.



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

