

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building's facade is highly reflective, mirroring the sky and surrounding environment. In the foreground, a tram is blurred, moving across the frame. The sky is a deep blue, and city lights are visible in the distance.

**Poznański**

**rynek nieruchomości – 2014**

**Poznań real estate market**

**report - 2014**

**POZnań\***

Poznański  
rynek nieruchomości – 2014

Poznań real estate market  
report – 2014



Publikacja powstała przy udziale merytorycznym Colliers International  
This publication was created on basis of merits of Colliers International

**Colliers International**

Kwadraciak  
ul. Mielżyńskiego 14  
61-725 Poznań  
Poland

Michał Mierzwa  
e-mail: [michal.mierzwa@colliers.com](mailto:michal.mierzwa@colliers.com)  
tel. +48 666 819 279

Dział Doradztwa i Badań Rynku  
Research and Consultancy Services  
Dominika Jędrak  
[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)

**Koordinacja projektu wydawniczego:**

**Coordination of publishing Project:**

**Urząd Miasta Poznania**

**Biuro Obsługi Inwestorów**

**Poznań City Hall**

**Investor Relations Department**

Specjalista ds. marketingu/Marketing specialist – Blanka Kławińska

Specjalista ds. ofert inwestycyjnych i monitoringu/Investment offers specialist – Marcin Jędrzejczak



# Spis treści/Table of contents

Rynek biurowy .....	5
Podaż.....	5
Popyt .....	6
Współczynnik pustostanów.....	6
Stawki czynszu .....	7
Prognoza .....	8
Office Market.....	9
Supply.....	9
Demand .....	10
Vacancy rate.....	10
Rental rates.....	11
Prognosis .....	12
Rynek handlowy .....	13
Zarys ogólny .....	13
Planowana podaż.....	15
Współczynnik powierzchni niewynajętych.....	15
Stawki czynszu .....	17
Prognozy.....	17
Retail Market .....	18
General Overview .....	18
Planned supply .....	20
Vacancy rate.....	20
Rental rates.....	20
Prognosis .....	21
Rynek magazynowy .....	22
Podaż.....	22
Popyt .....	22
Pustostany.....	22
Czynsze.....	24
Prognozy.....	24
Warehouse Market.....	26
Supply.....	26
Demand .....	26
Vacancy.....	28
Rental rates.....	28
Prognosis .....	28
Rynek turystyczny .....	30
Podaż hoteli .....	32
Tourist Market.....	33
Hotels supply .....	35

# Szanowni Państwo,

Prezentujemy **Poznań** – europejską metropolię, będącą jednocześnie silnym międzynarodowym ośrodkiem biznesu, przemysłu, handlu, kultury i nauki. Stolica dynamicznego regionu – Wielkopolski – jest wyróżniającym się miastem w Polsce. Wskaźniki ekonomiczne od lat potwierdzają dogodne warunki dla inwestowania – najniższy w kraju poziom bezrobocia, najwyższa wartość PKB wśród miast regionalnych oraz zdywersyfikowana gospodarka przekonują przedstawicieli wielu branż do prowadzenia działalności właśnie w Poznaniu.

Wśród czynników decydujących o atrakcyjności Poznania wymienia się niezmiennie: doskonałą lokalizację na mapie kraju i Europy, dostępność transportową, silną gospodarkę i bogate zaplecze akademickie, które zapewnia wysoką jakość kształcenia kadr. Miasto Poznań współpracuje regularnie z agencjami nieruchomości, rekrutacyjnymi oraz z innymi podmiotami i jest w stanie wytworzyć wartość dodaną, która przekonuje inwestorów do wyboru miasta na siedzibę lub oddział firmy. Oddawany w Państwa ręce raport jest właśnie wyrazem takiej kooperacji.

Zeszłoroczna edycja raportu spotkała się z dużym zainteresowaniem środowiska biznesowego w kraju i za granicą. Niniejsza zaktualizowana publikacja dotyczy podsumowania sytuacji na poznańskim rynku nieruchomości w 2013 roku oraz prognoz na rok 2014 i obejmuje swoim zakresem informacje z sektorów: biurowego, handlowego, magazynowego oraz turystycznego (hotelarskiego). Utrzymany został układ i kolejność prezentowanych zagadnień, co niewątpliwie okaże się pomocne przy próbach uchwycenia tendencji zachodzących na rynku nieruchomości komercyjnych. Wierzymy, że niezbędne informacje podane w odpowiednim czasie i w przystępnej formie są najważniejszą potrzebą współczesnego biznesu, a raport „Poznański rynek nieruchomości 2014” w pełni odpowiada na to zapotrzebowanie.

**Autorzy**

# Dear Sirs,

Introducing **Poznań** – a European metropolis, which is also a strong international center for business, industry, trade, culture and science. Capital of dynamic region – Wielkopolska Voivodeship – is an outstanding city in Poland. Economic indicators from years prove favorable conditions for investment – the lowest unemployment rate in the country, the highest GDP among regional cities and diversified economy convincing representatives of many sectors to conduct business in Poznań.

Among the factors that determine the attractiveness of Poznań invariably are listed following: excellent location on the map of the country and Europe, transport and communication availability, strong economy and rich academic background, which ensures high quality of staff training. City of Poznań works regularly with partners, real estate agencies, recruitment and other entities and is able to create added value, which convinces investors to choose the city as the seat or branch office. This real estate market report is just an expression of such collaboration.

Last year's edition of the report met with great interest from business environment in the country and abroad. This updated publication refers to the situation in Poznań real estate market in the beginning of 2014 and covers the information from the following sectors: office, retail, warehouse and tourism (hospitality). The order of issues presentation has been maintained, which undoubtedly proves to be helpful when trying to capture the trends taking place in the commercial real estate market year over year. We believe that the essential information brought in time and in accessible form is the most important need of modern business, and the report „Poznań real estate market in 2014” responds to this need perfectly.

**Authors**

# Rynek biurowy



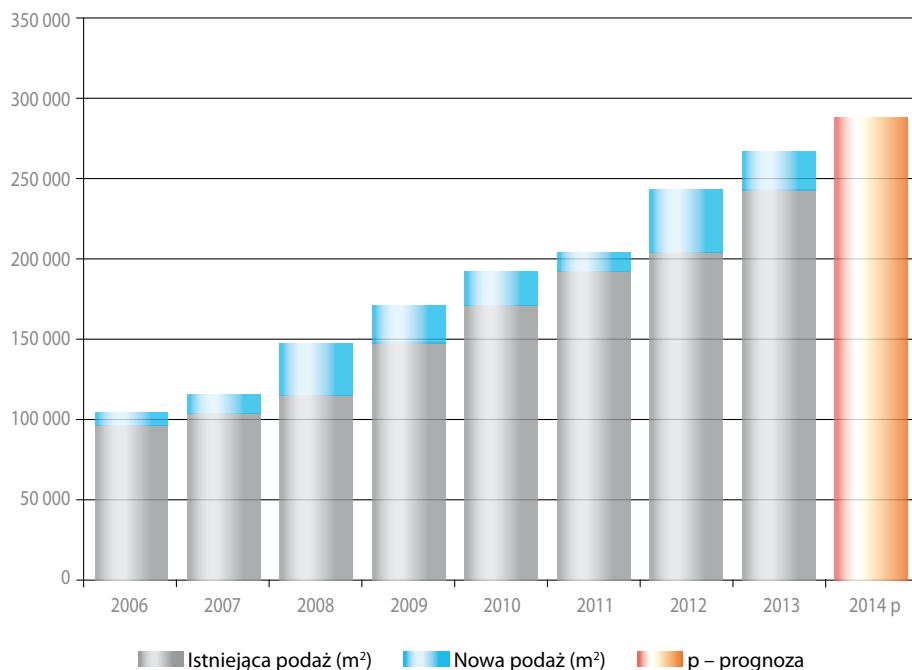
## Podaż

Na koniec 2013 r. całkowita podaż powierzchni biurowej w Poznaniu wyniosła 265,8 tys. m<sup>2</sup>. W mieście można wyróżnić trzy główne obszary koncentracji powierzchni biurowej: centrum, gdzie zlokalizowane jest 48% dostępnych zasobów, a także rejony zachodni (ul. Bułgarska / Grunwaldzka) i wschodni (ul. Abp Antoniego Baraniaka), gromadzące odpowiednio 20% i 17% istniejącej podaży.

W 2013 r. do użytku oddano pięć obiektów, których łączna powierzchnia przekroczyła 23 tys. m<sup>2</sup>. Większość nowej podaży została dostarczona w lokalizacjach poza centrum, gdzie zakończono realizację następujących

projektów: Malta House (14,7 tys. m<sup>2</sup>), Piątkowska Office (2 tys. m<sup>2</sup>) oraz Roch Office (1,8 tys. m<sup>2</sup>). W centralnej części miasta ukończono dwie inwestycje: Galerię MM – projekt typu mixed-use oferujący na wynajem 2,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz Temida Offices (2,5 tys. m<sup>2</sup>).

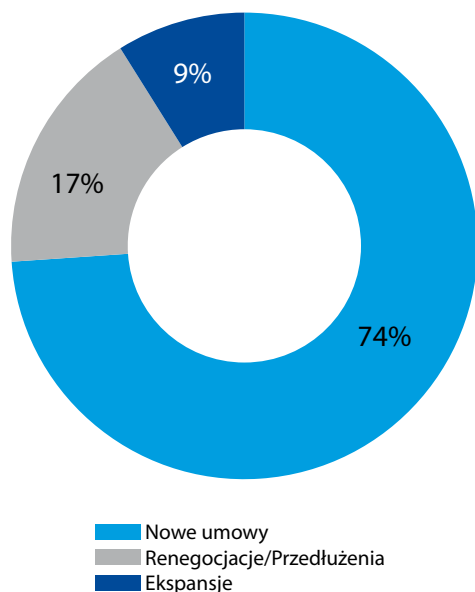
Obecnie w budowie znajduje się 70 tys. m<sup>2</sup> nowych biur. Największą realizowaną inwestycją jest pierwsza faza kompleksu Business Garden, w ramach której powstaje ponad 40 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni na wynajem. Wśród pozostałych obiektów będących w budowie można wymienić między innymi Centrum Biurowe Podwale (9,6 tys. m<sup>2</sup>), Ubiq Business Park (5,8 tys. m<sup>2</sup>), Nobel Tower (4 tys. m<sup>2</sup>), drugi etap inwestycji Nowa Sienna (3,1 tys. m<sup>2</sup>) oraz Półwiejską 2 (2,7 tys. m<sup>2</sup>).

**Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej w Poznaniu**

Źródło: Colliers International, luty 2014

## Popyt

W całym 2013 roku aktywność najemców przekroczyła 36 tys. m<sup>2</sup>, co oznacza blisko 40% wzrost w porównaniu

**Wykres 2. Struktura popytu w Poznaniu w 2013 r.**

Źródło: Colliers International, luty 2014

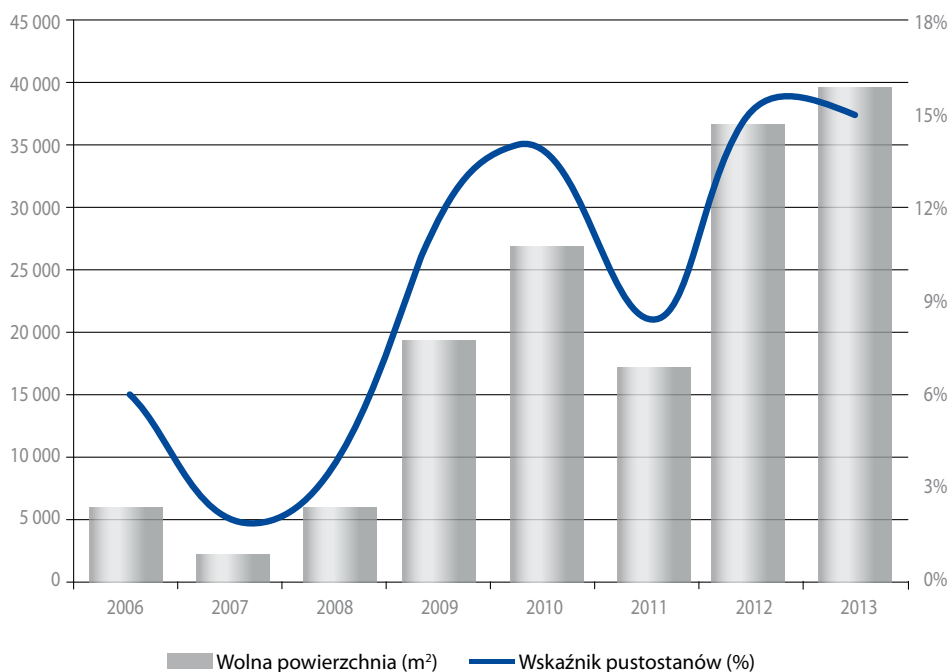
do wyników z 2012 r. Dominujący udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom, które stanowiły 74% wynajętej powierzchni (wobec 60,7% w 2012 r.). Udział transakcji typu pre-let w całkowitym wolumenie wyniósł 16,2% i był wyższy o 8,6 punktu procentowego wobec analogicznego okresu 2012 r. Przeciętna wielkość transakcji w omawianym okresie wyniosła 767 m<sup>2</sup>.

Wśród największych umów najmu zawartych w 2013 r. można wymienić Franklin Templeton (pre-let, 3,1 tys. m<sup>2</sup>, Malta House), Skanska (nowa umowa, 2,6 tys. m<sup>2</sup>, Malta House), Newell Rubbermaid (nowa umowa, 1,9 tys. m<sup>2</sup>, Andersia Business Centre) oraz Arvato Polska (renegocjacja/przedłużenie, 1,9 tys. m<sup>2</sup>, Centrum Biurowe Globis).

## Współczynnik pustostanów

W minionym roku obserwowaliśmy niewielkie wahania współczynnika pustostanów. Na koniec grudnia 2013 r. wskaźnik wyniósł 15%, co przełożyło się na 39 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni. Blisko 40% niewynajętej powierzchni było dostępne w projektach dostarczonych na rynek w latach 2012-2013.

**Wykres 3. Współczynnik pustostanów w Poznaniu**



Źródło: Colliers International, luty 2014

**Tabela 1. Wybrane inwestycje w budowie i planowane**

Budynek	Status	Lokalizacja	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Business Garden I	w budowie	Bułgarska / Marcelińska	41 000
Centrum Biurowe Podwale	w budowie	Małachowskiego	9 600
Ubiq Business Park	w budowie	Grunwaldzka	5 800
Półwiejska 2	w budowie	Półwiejska / Krysiewicza	2 700
Bałtyk Tower	planowany	Rondo Kaponiera	12 500
Business Garden II	planowany	Bułgarska / Marcelińska	39 000

Źródło: Colliers International, luty 2014

## Stawki czynszu

W drugiej połowie 2013 r. czynsze wywoławcze odnotowały niewielki trend spadkowy. Na koniec roku przeciętne stawki za najlepszą powierzchnię biurową kształtowały się między 12,5 a 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast dla obiektów klasy B wahały się od 9,5 do 11,5 EUR/m<sup>2</sup>/

miesiąc. Z uwagi na relatywnie wysoki współczynnik pustostanów, najemcy podpisujący umowy mogli liczyć na korzystniejsze warunki najmu (dłuższy okres beczynszowy, wyższy budżet na aranżację powierzchni), co znalazło odzwierciedlenie w niższych stawkach efektywnych czynszu. Przeciętna wysokość opłaty eksploatacyjnej wyniosła 17,5 PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc.

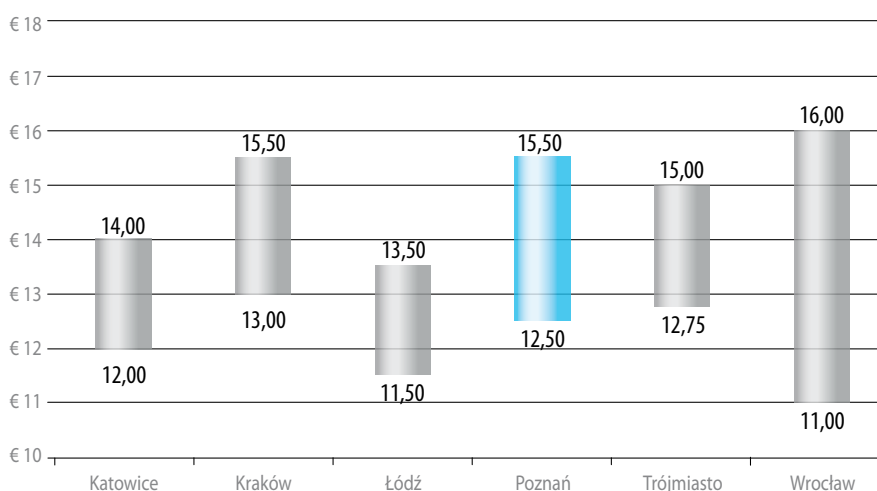


**Tabela 2. Wybrane transakcje najmu zawarte w 2013 r.**

Najemca	Budynek	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
DFDS Seaways	Globis	1 700
Ciber	Malta House	1 690
Regus	Andersia Business Center	1 200
KPMG	Globis	1 060
Sygnity	Malta House	1 050
Wikia	Malta House	945
Impel	PGK II	904
Rule Finacial	Okrągłak	890

Źródło: Colliers International, luty 2014

**Wykres 4. Stawki wywoławcze czynszu za powierzchnię biurową w wybranych miastach regionalnych w 2013 r.**



Źródło: Colliers International, luty 2014

## Prognoza

2014 r. będzie charakteryzował się podobną dynamiką podaży, co minione dwanaście miesięcy. Nowa powierzchnia planowana do dostarczenia na rynek jest szacowana na 21,5 tys. m<sup>2</sup>. Popyt na powierzchnię biurową powinien utrzymać się na stabilnym poziomie, przy czym znaczący udział w całkowitej aktywności

będą nadal stanowiły umowy zawierane przez firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Wraz z dostarczeniem nowej podaży współczynnik pustostanów może odnotować niewielki wzrost, przewidujemy jednak, że wolna powierzchnia zostanie stopniowo wchłonięta przez rynek. Stawki wywoławcze czynszu w istniejących obiektach pozostaną na niezmiennym poziomie.



# Office Market



## Supply

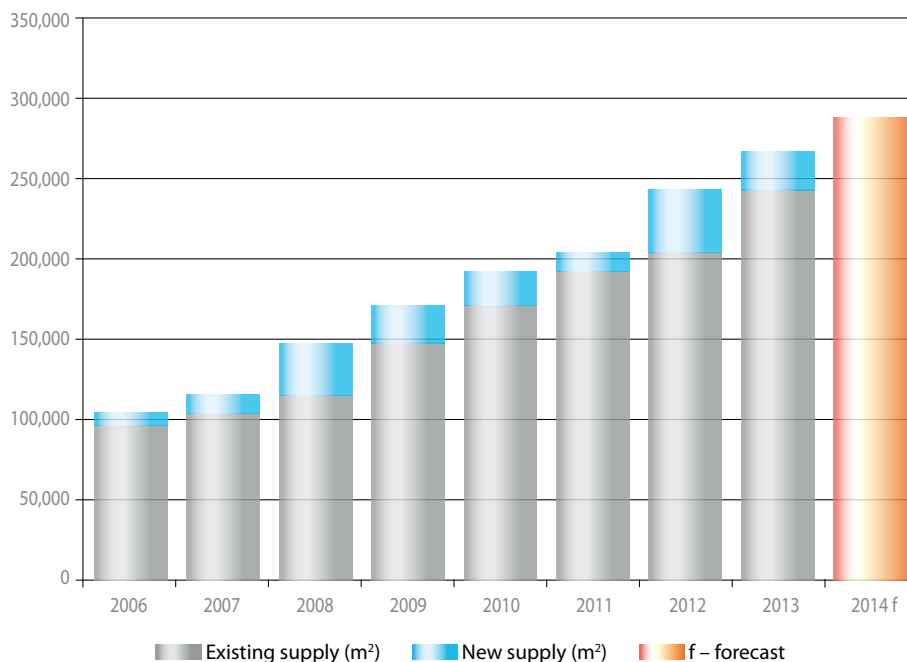
At the end of 2013, the office stock in Poznań stood at 265,800 m<sup>2</sup>. The main office locations include the city centre with 48% of existing supply, the western part of the city (Bulgarska/Grunwaldzka Streets) and the east (Abpa. Antoniego Baraniaka Street), which accumulate respectively 20% and 17% of stock.

In 2013, five office building totalling 23,000 m<sup>2</sup> were completed. The majority of new supply, including such projects as Malta House (14,700 m<sup>2</sup>), Piątkowska Office (2,000 m<sup>2</sup>) and Roch Office (1,800 m<sup>2</sup>), was delivered in

non-central locations. The city centre saw the completion of two buildings: Galeria MM – a mixed-use scheme offering 2,400 m<sup>2</sup> of office space for lease and Temida Offices (2,500 m<sup>2</sup>).

Currently, there are 70,000 m<sup>2</sup> of office space under construction in Poznań. The biggest ongoing investment is the first phase of the Business Garden office complex (over 40,000 m<sup>2</sup> of leasable area). Other office buildings under construction include Centrum Biurowe Podwale (9,600 m<sup>2</sup>), Ubiq Business Park (5,800 m<sup>2</sup>), Noble Tower Technology Centre (4,000 m<sup>2</sup>), the second phase of Nowa Sienna (3,100 m<sup>2</sup>) and Półwiejska 2 (2,700 m<sup>2</sup>).

**Chart 1. Office stock in Poznań**



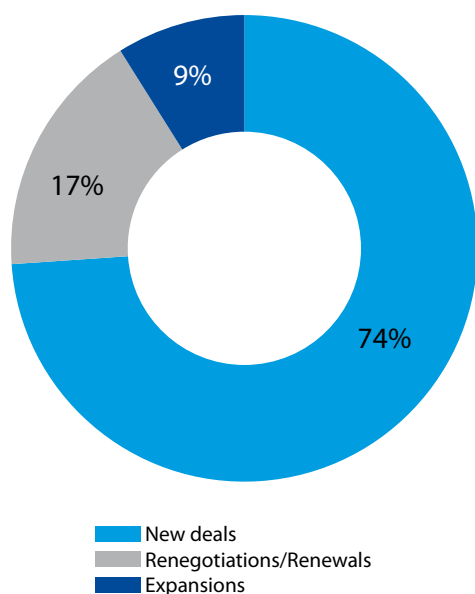
Source: Colliers International, February 2014

## Demand

In 2013, leasing activity in Poznań exceeded 36,000 m<sup>2</sup>, which represented nearly 40% growth compared to

2012. New deals constituted the predominant share in registered demand (74% against 60.7% in 2012). Pre-let agreements accounted for 16.2% of total transaction volumes, which was a 8.6 percentage point increase in comparison to the same period in 2012. The average deal size stood at 767 m<sup>2</sup>.

**Chart 2. Demand structure in Poznań in 2013**



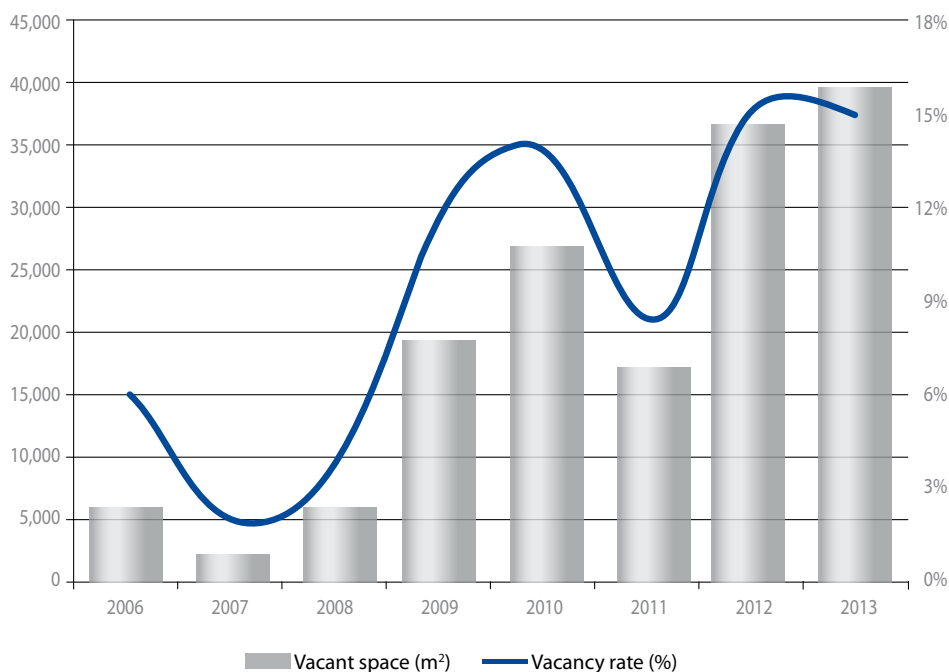
The largest lease transactions concluded in 2013 include Franklin Templeton (pre-let, 3,100 m<sup>2</sup>, Malta House), Skanska (new deal, 2,600 m<sup>2</sup>, Malta House), Newell Rubbermaid (new deal, 1,925 m<sup>2</sup>, Andersia Business Centre) and Arvato Polska (renegotiation/renewal, 1,900 m<sup>2</sup>, Centrum Biurowe Globis).

## Vacancy rate

During the past year, the vacancy rate in Poznań demonstrated slight fluctuations. At the end of December 2013, the rate stood at 15%, which translated into 39,000 m<sup>2</sup> of space. Nearly 40% of vacant space was located in office schemes delivered to the market in 2012-2013.

Source: Colliers International, February 2014

**Wykres 3. Vacant space and vacancy rate in Poznań (2006-2013)**



Source: Colliers International, February 2014

**Table 1. Selected office investments under construction and planned**

Building	Status	Location	Office space (m <sup>2</sup> )
Business Garden I	under construction	Bułgarska / Marcelesińska	41,000
Centrum Biurowe Podwale	under construction	Małachowskiego	9,600
Ubiq Business Park	under construction	Grunwaldzka	5,800
Półwiejska 2	under construction	Półwiejska / Krysiewiczza	2,700
Bałtyk Tower	planned	Rondo Kaponiera	12,500
Business Garden II	planned	Bułgarska / Marcelesińska	39,000

Source: Colliers International, February 2014

## Rental rates

In H2 2013, a slight decrease in rental rates was recorded. At the end of the year, the average rents for prime office space varied in the range EUR 12.5-15.5/m<sup>2</sup> per month, whereas B-class buildings offered rates from

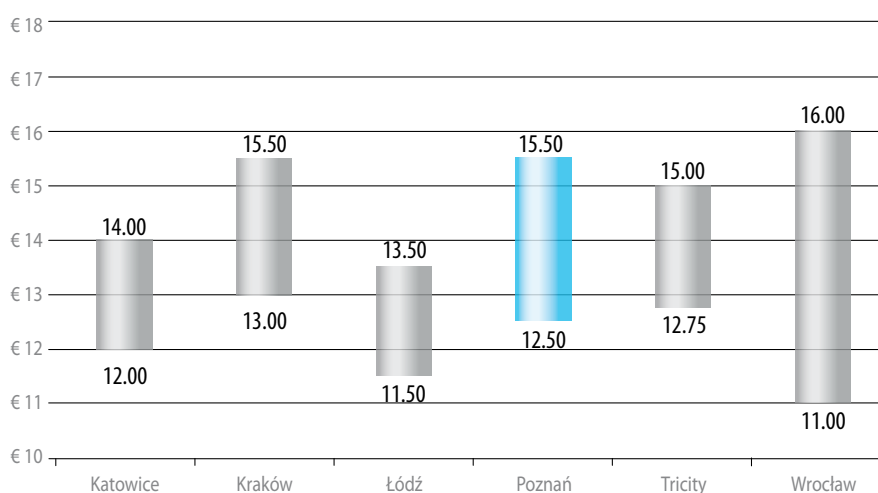
EUR 9.5 to EUR 11.5/m<sup>2</sup> per month. Due to the relatively high vacancy rate, tenants profited from more favourable leasing conditions (longer rent-free period, higher fit-out budget), which was mirrored in lower effective rents. The average service charge cost stood at PLN 17.5/m<sup>2</sup> per month.

**Table 2. Selected lease transactions concluded in 2013**

Tenant	Building	Area (m <sup>2</sup> )
DFDS Seaways	Globis	1,700
Ciber	Malta House	1,690
Regus	Andersia Business Center	1,200
KPMG	Globis	1,060
Sygnity	Malta House	1,050
Wikia	Malta House	945
Impel	PGK II	904
Rule Financjal	Okraqlak	890

Source: Colliers International, February 2014

**Chart 4. Rental rates for office space in selected regional markets**



Source: Colliers International, February 2014

## Prognosis

It is anticipated that in 2014, the supply dynamics will be similar to the past twelve months. New office space scheduled for delivery during the period is estimated at a level of 21,500 m<sup>2</sup>. Demand is expected to remain at a stable level. Companies in the modern business

services sector will continue to make up a vital part of market activity. Along with delivery of new supply, the vacancy rate may record a slight increase; however, it is predicted that the vacant space will be gradually absorbed. The rental rates in existing office schemes will not undergo any significant changes.

# Rynek handlowy



## Zarys ogólny

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej<sup>1</sup> w Polsce to 9,84 mln m<sup>2</sup>, z czego 58% zlokalizowane w ośmiu największych aglomeracjach. Największymi pod względem podaży rynkami handlowymi są Warszawa (1,43 mln m<sup>2</sup>) oraz Górny Śląsk (1,07 mln m<sup>2</sup>), podczas gdy najmniejszym jest Szczecin (275,3 tys. m<sup>2</sup>). Na koniec 2013 r. podaż powierzchni handlowej w aglomeracji poznańskiej wyniosła 617,5 tys. m<sup>2</sup> (w ramach 18 obiektów), co uplasowało ten region na czwartej pozycji wśród największych polskich aglomeracji.

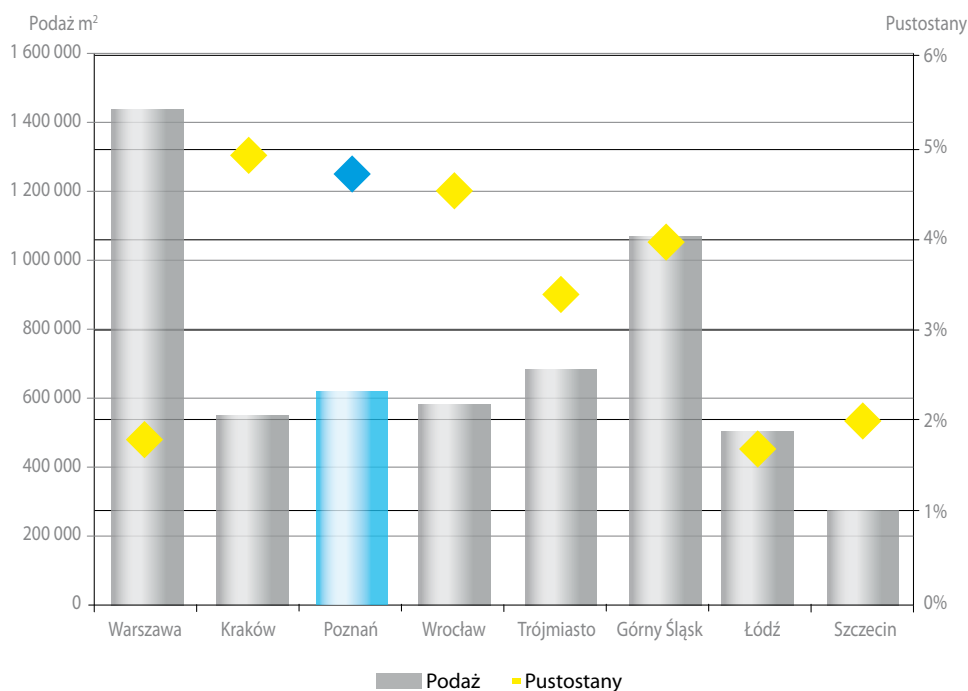
Poziom nasycenia powierzchnią handlową w Poznaniu osiągnął na koniec minionego roku 757 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców, co czyni ten region jednym z liderów wśród

<sup>1</sup> Nowoczesne centra handlowe o powierzchni najmu powyżej 5 tys. m<sup>2</sup>, z wyłączeniem samodzielnych obiektów wolnostojących.

pozostałych głównych rynków. Wyższy poziom wskaźnika odnotowano jedynie we Wrocławiu (759 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców). Górny Śląsk oraz Szczecin charakteryzują się najmniejszą liczbą m<sup>2</sup> powierzchni handlowej na 1 000 mieszkańców (ok. 490 m<sup>2</sup>). Średni poziom wskaźnika dla ośmiu głównych aglomeracji to 579 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców.

Poznański rynek handlowy zaczął rozwijać się w latach 90-tych wraz z powstaniem pierwszych nowoczesnych obiektów handlowych (Panorama, Park Handlowy Franowo, M1). Największe wzrosty podaży miały miejsce w latach 2000, 2005 oraz 2009, kiedy do użytku oddano m.in. dwa centra handlowe Tesco (2000 r.), King Cross Marcellin i Poznań Plaza (2005 r.) oraz Galerię Malta (2009 r.). Najpopularniejsza galeria handlowa, Stary Browar (47,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu), została otwarta w 2003 r.

**Wykres 5. Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej oraz współczynnik pustostanów w Poznaniu na tle głównych polskich aglomeracji**



Źródło: Colliers International, luty 2014

W odróżnieniu od roku 2012, kiedy zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej nie uległy zmianie, miniony rok był pod tym względem rekordowy – do użytku oddano 96,2 tys. m<sup>2</sup>. Największym wydarzeniem było otwarcie połączonego z dworcem kolejowym kompleksu Poznań City Center, który oferuje 58 tys. m<sup>2</sup> powierzchni

najmu. Wśród nowo powstałych obiektów znajdują się również Galeria MM (11 tys. m<sup>2</sup>) oraz Galeria Mallwowa (11 tys. m<sup>2</sup>). 17% nowo dostarczonej powierzchni przypadło na rozbudowy istniejących projektów, tj. powiększenie oferty Auchan Komorniki o sklep Decathlon (2 tys. m<sup>2</sup>) oraz rozbudowę Parku Handlowego

**Tabela 3. Główne centra handlowe w Poznaniu (powyżej 40 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu)**

Projekt	Data ukończenia	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Deweloper
Park Handlowy Franowo	1995/1999/2009/2011/2013	75 700	Inter Ikea
Poznań City Center	2013	58 000	TriGranit
Galeria Malta	2009	54 000	Neinver
Stary Browar	2003/2007	47 500	Fortis
M1	1998	47 000	Metro
Auchan Komorniki	2001/2013	47 000	Immochan
King Cross Marcelin	2005	45 600	King Cross Group
Auchan Swadzim	2000	42 000	Immochan
Galeria Pestka	2008	42 000	Walther

Źródło: Colliers International, luty 2014

Franowo o pasaż handlowy (11,3 tys. m<sup>2</sup>) i market budowlany Julia (2,9 tys. m<sup>2</sup>). Park Handlowy Franowo dysponuje obecnie 75,7 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu, co czyni go największym obiektem handlowym w aglomeracji poznańskiej.

Rynek handlowy w Poznaniu zdominowany jest przez tradycyjne centra handlowe, które na koniec 2013 r. stanowiły 85% zasobów (16 obiektów). Wśród pozostałych formatów wskazać można wspomniany wcześniej Park Handlowy Franowo oraz jedno centrum wyprzedażowe – Factory Poznań.

Oferta centrów handlowych w Poznaniu to ok. 1 540 sklepów i punktów usługowych, z czego 30% to najemcy z branży mody. Najbardziej rozwiniętą ofertą charakteryzują się centra handlowe takie jak Stary Browar (ponad 200 sklepów), Poznań City Center (ok. 180 sklepów) i Galeria Malta (ok. 160 sklepów).

Ofertę handlową aglomeracji poznańskiej uzupełniają mniejsze obiekty handlowe (poniżej 5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu), wolnostojące markety budowlane typu „Dom i Ogród” (tzw. sklepy DIY – „do it yourself”), takie jak Castorama, Leroy Merlin, Praktiker, OBI, Bricoman czy markety typu cash&carry (MAKRO, Selgros, Eurocash).

Ulice handlowe w Poznaniu to głównie restauracje i kawiarnie (29%), sklepy z branży mody (13%), z akcesoriami i biżuterią (8%), salony z obuwiem (8%) oraz instytucje finansowe (8%)<sup>2</sup>.

Najbardziej popularną ulicą handlową Poznania jest Półwiejska, tworząca specyficzną synergię ze śródmiejską galerią handlową Stary Browar, przekładającą się na wzrost liczby klientów w obu tych lokalizacjach. Wśród marek, które ulokowały swoje sklepy przy ul. Półwiejskiej są m.in. Mango, DanHen, Parfois i H&M (stanowiący część Starego Browaru). Ważną ulicą handlową jest również Paderewskiego, gdzie znajduje się historyczny budynek – Bazar Poznański, którego część stanowi galeria handlowa z ofertą luksusowych butików, takich jak Burberry czy Pinko. Przy tej ulicy swój salon ma również Escada.

<sup>2</sup> Statystyki dotyczą wybranych lokalizacji (Stary Rynek, Plac Wolności oraz ulice Półwiejska, Wrocławska, Paderewskiego) oraz ich najbliższych okolic.

## Planowana podaż

Aktualnie w Poznaniu w budowie znajduje się 16,4 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni handlowej, która zostanie dostarczona w ramach dwóch obiektów – Galerii Dębiec oraz Galerii A2.

Galeria Dębiec realizowana przez RED zaoferuje 9,8 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu, na której znajdzie się około 50 sklepów, butików i punktów usługowych. Galeria A2 zlokalizowana będzie w sąsiedztwie centrum Auchan Komorniki. Na powierzchni najmu ok. 6,6 tys. m<sup>2</sup> ma znaleźć się 27 lokali. Otwarcie obu obiektów planowane jest na 2014 r.

Spośród pozostałych planowanych inwestycji handlowych w Poznaniu, największą jest Łacina (95 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu, ponad 300 sklepów). Deweloper, firma Apsys, posiada już pozwolenie na budowę i planuje rozpoczęcie prac w pierwszej połowie br., a ukończenie w 2015 r.

Również właściciel Galerii Malta, firma Neinver, planuje jej powiększenie o kolejne 11 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu. W planach jest także rozbudowa centrum handlowego M1.

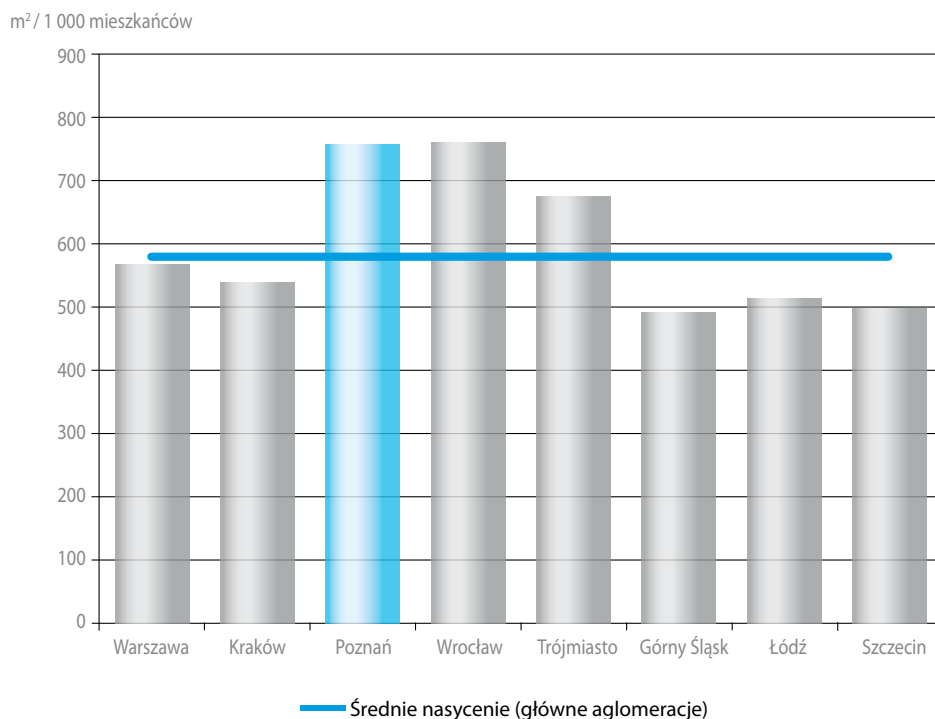
Warto wspomnieć o realizowanym obecnie projekcie Półwiejska 2, który zlokalizowany będzie u zbiegu ulic Półwiejskiej oraz Krysiewicza. Obiekt zaoferuje ok. 9,3 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu, z czego 6,6 tys. m<sup>2</sup> zajmą lokale handlowo-usługowe, do części których dostęp będzie możliwy bezpośrednio z ulicy Półwiejskiej. Pozostałe 2,7 tys. m<sup>2</sup> przeznaczone zostanie na nowoczesną powierzchnię biurową. Zakończenie budowy planowane jest na początek 2015 r.

## Współczynnik powierzchni niewynajętych

Współczynnik powierzchni niewynajętych we wszystkich nowoczesnych obiektach handlowych w Poznaniu na koniec 2013 r. osiągnął poziom ok. 4,8%. Wzrost tego wskaźnika w porównaniu z analogicznym okresem 2012 r. (ok. 2,5%) spowodowany jest głównie faktem, że część nowo powstałych projektów w momencie otwarcia nie była w pełni skomercjalizowana. Warto jednak zaznaczyć, że wraz z pozyskiwaniem najemców przez te obiekty, współczynnik wolnych powierzchni będzie stopniowo się obniżał.

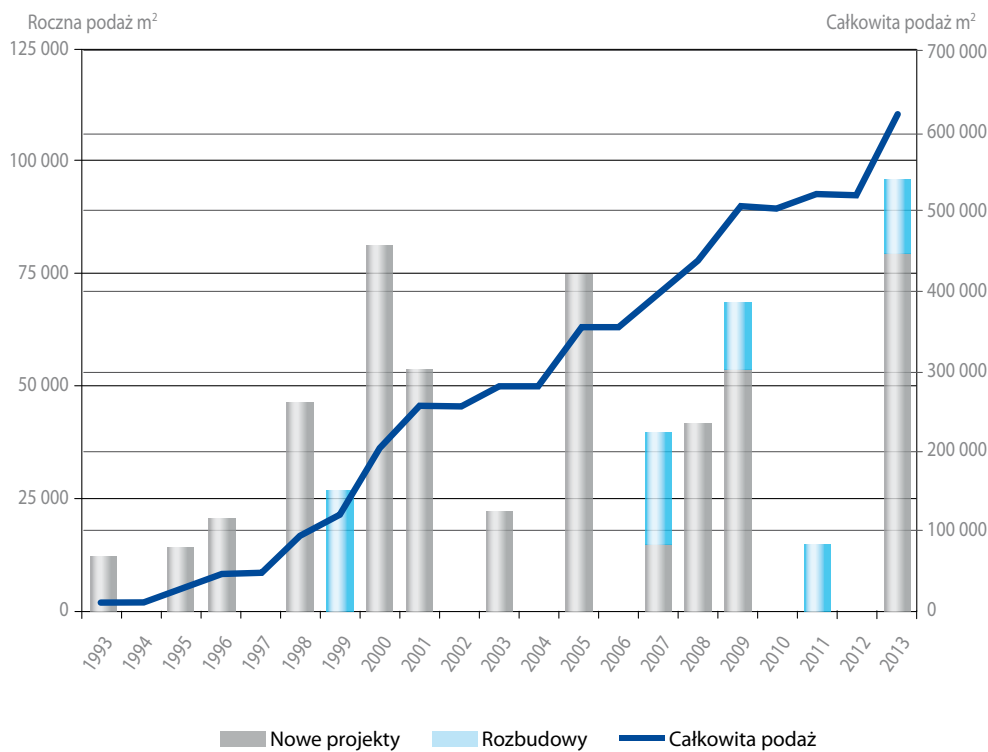


**Wykres 6. Nasycenie powierzchnią handlową w Poznaniu na tle głównych polskich aglomeracji**



Źródło: Colliers International, luty 2014

**Wykres 7. Evolucja podaży powierzchni handlowej w Poznaniu w ujęciu rocznym oraz całkowitą z uwzględnieniem rozbudów**



Źródło: Colliers International, luty 2014



Najbardziej popularnymi lokalizacjami wśród najemców pozostają Stary Browar oraz centrum handlowe M1, które obecnie są całkowicie wynajęte.

W przypadku głównych poznańskich ulic handlowych, zgodnie ze stanem na koniec października 2013 r., wolnych pozostawało 9% lokali.

## Stawki czynszu

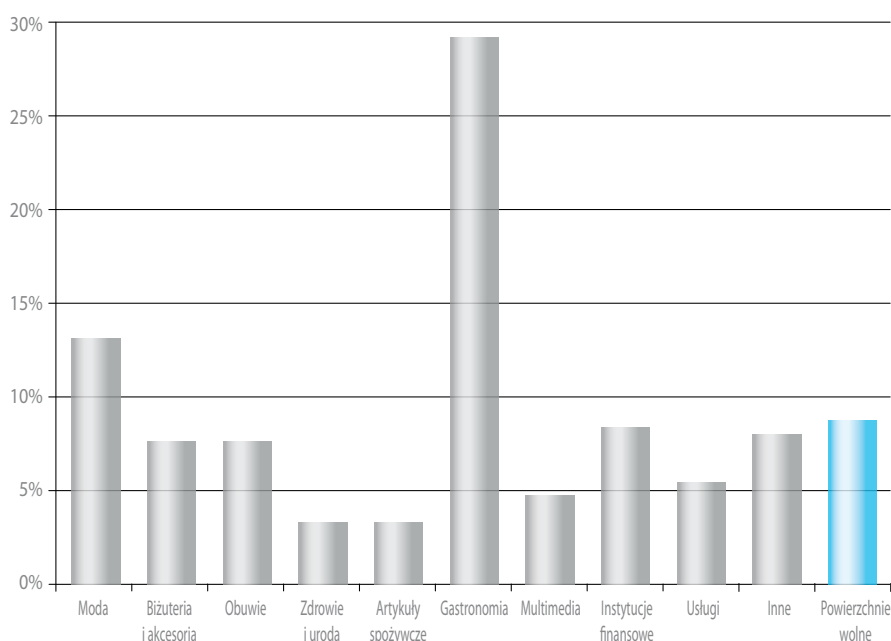
Stawki czynszu typu prime za powierzchnię handlową zlokalizowaną w najlepszych centrach handlowych w Poznaniu wahają się w przedziale 40-55 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Niższe stawki obowiązują w parkach handlowych, gdzie średni poziom czynszu za lokal wielkości 500-1 000 m<sup>2</sup> wynosi 8-10 EUR/m<sup>2</sup>. W przypadku ulic handlowych stawki czynszu zróżnicowane są w zależności od lokalizacji

i prestiżu danej ulicy, jak również specyfiki wynajmowanej powierzchni, tj. jej położenia, układu, standardu, możliwości aranżacji, itd. Najwyższe stawki obserwowane są w przypadku ulic położonych w okolicach Starego Rynku, zwłaszcza na ul. Półwiejskiej oraz Paderewskiego. Czystsze za najlepsze lokale w tych lokalizacjach kształtują się w przedziale 45-55 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## Prognozy

w 2014 r. przyrost nowej podaży powierzchni handlowej w aglomeracji poznańskiej nie będzie tak spektakularny jak w roku ubiegłym. Współczynnik powierzchni niewynajętych powinien utrzymywać niewielki trend spadkowy. Również wysokość stawek czynszu może ulec nieznacznemu obniżeniu, zwłaszcza w przypadku starszych obiektów handlowych.

**Wykres 8. Struktura najemców i powierzchnie niewynajęte przy głównych ulicach handlowych w Poznaniu (wg liczby lokali)**



Źródło: Colliers International, październik 2013

# Retail Market



## General overview

The total stock of modern retail space<sup>3</sup> in Poland stands at 9.84 million m<sup>2</sup>, 58% of which is located within the eight largest agglomerations. The largest retail markets in Poland in terms of retail supply are Warsaw (1.43 million m<sup>2</sup>) and Upper Silesia (1.07 million m<sup>2</sup>), while Szczecin is the smallest (275,300 m<sup>2</sup>).

At the end of 2013, the total stock of modern retail space in the Poznań agglomeration amounted to 617,500 m<sup>2</sup> (within 18 schemes), which ranked the region fourth among largest Polish agglomerations.

At the end of 2013, the retail space density ratio in Poznań stood at 757 m<sup>2</sup> per 1,000 inhabitants, which makes this region one of the leaders among major Polish retail markets. A higher density level was observed only in Wrocław (759 m<sup>2</sup> per 1,000 inhabitants). On the other hand, Upper Silesia and Szczecin are characterised by the lowest number of m<sup>2</sup> per 1,000 inhabitants (about 490 m<sup>2</sup>). The average level of the ratio for the eight major agglomerations is 579 m<sup>2</sup> per 1,000 inhabitants.

The retail market in Poznań started to develop in the 1990s along with the opening of the first modern retail schemes (Panorama, Park Handlowy Franowo retail park, M1). The largest increases in supply were noted in the years 2000, 2005 and 2009, when centres such as two Tesco projects (2000), King Cross Marcelin and Poznań Plaza (2005), as well as Galeria Malta (2009) were opened.

<sup>3</sup> Modern shopping centres with a gross leasable area (GLA) over 5,000 m<sup>2</sup>, excluding stand-alone schemes.

The most popular shopping centre – Stary Browar (47,500 m<sup>2</sup>) – was completed in 2003.

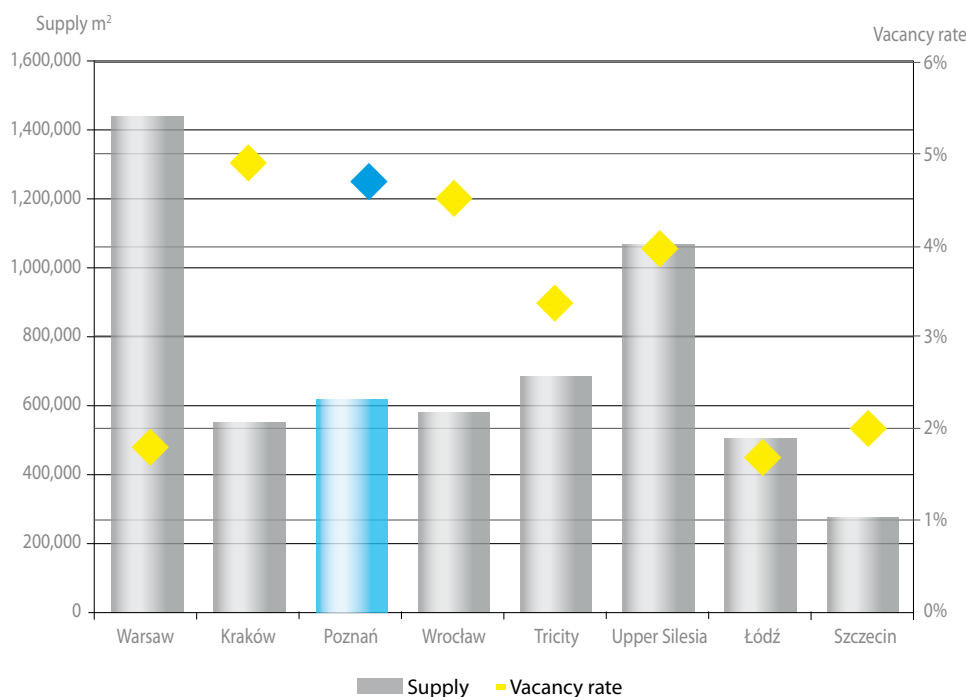
Unlike 2012, when the total stock of modern retail space remained unchanged, 2013 was a record year in terms of new supply – 96,200 m<sup>2</sup> were delivered to the Poznań market. The most significant was the opening of Poznań CityCenter (a complex combined with the railway station), which offers 58,000 m<sup>2</sup> of GLA. Newly delivered schemes also include Galeria MM (11,000 m<sup>2</sup>) and Galeria Mallwowa (11,000 m<sup>2</sup>). Extensions of existing shopping centres constituted 17% of retail space completed in 2013. Those were: the extension of Auchan Komorniki by a Decathlon store (2,000 m<sup>2</sup>) and the extension of Park Handlowy Franowo by a new shopping arcade (11,300 m<sup>2</sup>) and the DIY store Jula (2,900 m<sup>2</sup>). Park Handlowy Franowo currently offers 75,700 m<sup>2</sup> of GLA, which makes it the largest retail scheme in the Poznań agglomeration.

The retail market in Poznań is dominated by traditional shopping centres, which constituted 85% of the total stock (16 schemes) at the end of 2013. Among other retail formats, Park Handlowy Franowo retail park and one outlet centre – Factory Poznań – can be pointed out.

Poznań's shopping centres comprise around 1,540 stores and service points, 30% of which are represented by tenants from the fashion sector. The most developed offer can be found in Stary Browar (more than 200 stores), Poznań City Center (ca. 180 stores) and Galeria Malta (ca. 160 stores).

The retail offer of the Poznań agglomeration is complemented by smaller retail schemes (less than 5,000 m<sup>2</sup>

**Chart 5. The supply of modern retail space and vacancy rates in Poznań and major Polish agglomerations**



Source: Colliers International, February 2014

of GLA), stand-alone DIY stores (Castorama, Leroy Merlin, Praktiker, OBI, Bricoman) and cash&carry markets (MAKRO, Selgros, Eurocash).

The high streets in Poznań are mainly occupied by restaurants and cafés (29%) followed by fashion stores (13%), accessories&jewellery brands (8%), shoe stores (8%) and financial institutions (8%)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Statistics apply to selected areas of the city, such as Stary Rynek, Plac Wolności and Półwiejska, Wrocławska, Paderewskiego Streets and the close surroundings.

The most popular high street in Poznań is Półwiejska Street, which along with Stary Browar creates a synergy that is translating into an increasing number of customers in both locations. Among brands present in this area are Mango, DanHen, Parfois and H&M (which is part of Stary Browar). Also Paderewskiego Street, where the popular historical complex Bazar Poznański is located, should be mentioned. It includes a hotel and office space and it also serves as location for luxurious boutiques such as Burberry and Pinko. The area also includes an Escada boutique.

**Table 3. Major retail schemes in Poznań (above 40,000 m² GLA)**

Project	Completion / extension year	Area (m² GLA)	Developer
Park Handlowy Franowo	1995 / 1999 / 2009 / 2011 / 2013	75,700	Inter Ikea
Poznań City Center	2013	58,000	TriGranit
Galeria Malta	2009	54,000	Neinver
Stary Browar	2003 / 2007	47,500	Fortis
M1	1998	47,000	Metro
Auchan Komorniki	2001 / 2013	47,000	Immochan
King Cross Marcelin	2005	45,600	King Cross Group
Auchan Swadzim	2000	42,000	Immochan
Galeria Pestka	2008	42,000	Walther

Source: Colliers International, February 2014

## Planned supply

Currently, two projects totaling 16,400 m<sup>2</sup> of retail space are under construction (Galeria Dębiec and Galeria A2).

Galeria Dębiec (9,800 m<sup>2</sup> of GLA), being developed by RED, will include ca. 50 stores, boutiques and service points. Galeria A2 will be located in the vicinity of the Auchan Komorniki shopping centre and will have an area of around 6,600 m<sup>2</sup> and 27 stores. The opening of both projects is planned for 2014.

Among other planned retail schemes in Poznań, the largest is Łacina (95,000 m<sup>2</sup> of GLA, over 300 stores). Its developer, Apsys, has already received a building permit and plans to begin construction work in H1 2014, and completion in 2015.

Neinver, the owner of Galeria Malta, is planning an extension by a further 11,000 m<sup>2</sup>. Also, the extension of the M1 shopping centre is planned.

It is worth mentioning Półwiejska 2, which will be a mix-use project located on Półwiejska and Krysiwicza Streets. It will offer about 9,300 m<sup>2</sup> of GLA, 6,600 m<sup>2</sup> of which will be retail space partly available directly from Półwiejska Street. 2,700 m<sup>2</sup> will be designated as mod-

ern office space. Construction works are planned to be completed in the beginning of 2015.

## Vacancy rate

At the end of 2013, the vacancy rate in all modern shopping centres in Poznań was ca. 4.8%. The growth of this ratio compared to the corresponding period last year (2.5%) was mainly caused by the fact that parts of newly delivered projects were not fully leased at the opening date. However, it is noteworthy that the vacancy rate will decrease along with the further commercialisation process of those schemes.

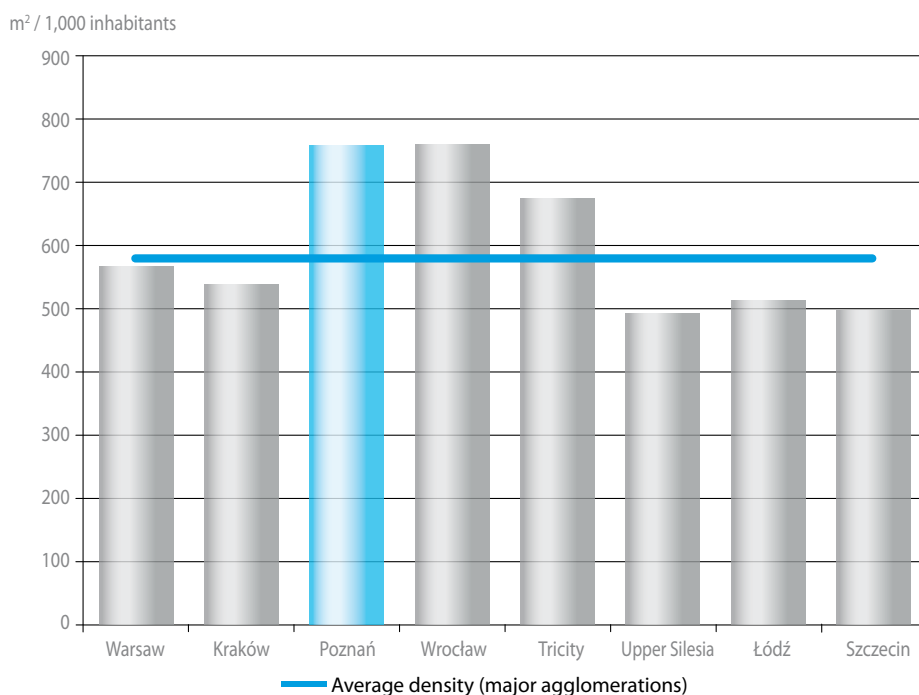
The most popular shopping centres in Poznań among tenants remain Stary Browar and M1, which are currently fully leased.

In the case of high streets in Poznań, at the end of 2013, 9% of units remained vacant.

## Rental rates

Prime rental rates for retail space located in the best shopping centres in Poznań are around EUR 40-55/m<sup>2</sup>/month. Lower rents can be found in retail parks, where the average rent for a unit of 500-1,000 m<sup>2</sup> is EUR 8-10/m<sup>2</sup>/month.

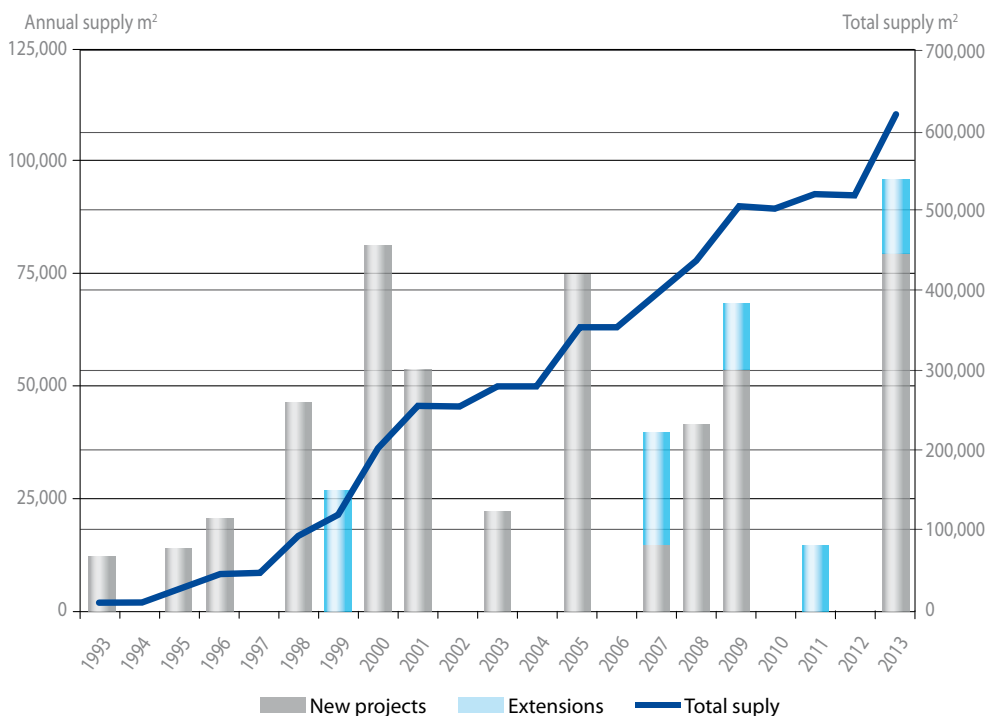
**Chart 6. Retail space density ratio in Poznań and major Polish agglomerations (m<sup>2</sup> per 1,000 inhabitants)**



Source: Colliers International, February 2014



**Chart 7. Retail stock evolution in Poznań (including extensions of existing schemes)**



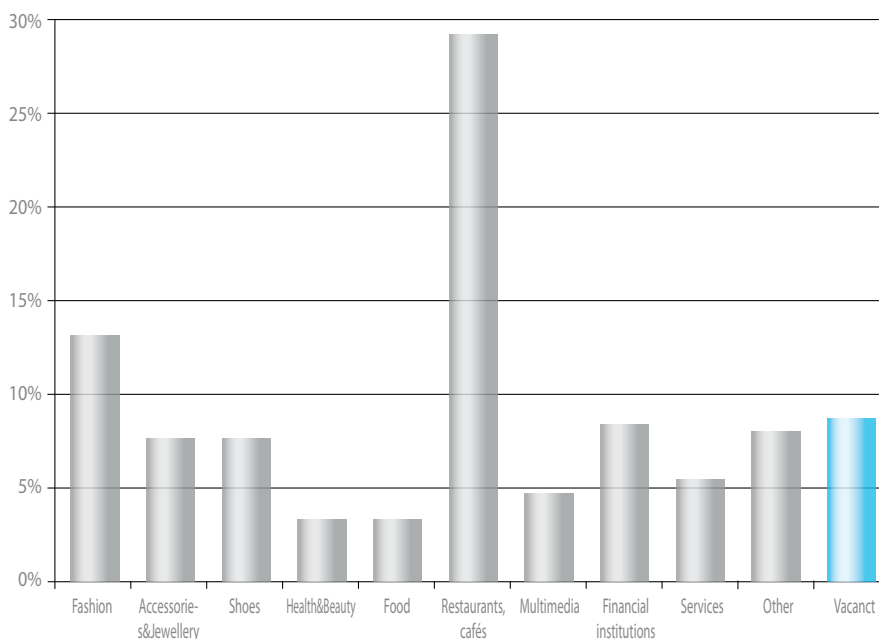
Source: Colliers International, February 2014

On high streets, rental rates depend on location and the prestige of the street, as well as the specification of the leased area itself (its location, layout, standard, adaptability, etc.). The highest rents are on the streets located in the Stary Rynek area, especially on Półwiejska and Paderewskiego Streets. Rents for the best premises are in the range of EUR 45-55/m<sup>2</sup>/month.

### Prognosis

In 2014, the growth of new retail supply in the Poznań agglomeration will not be as spectacular as that observed last year. The vacancy rate should maintain a slight downward trend. Also, rental rates may decrease slightly, especially in the case of older retail schemes.

**Chart 8. Tenant mix and vacant space on major high streets in Poznań (by the number of units)**



Source: Colliers International, October 2013

# Rynek magazynowy



## Podaż

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w 2013 r. charakteryzował się nieco niższą dynamiką podaży niż w roku poprzednim. W ciągu czterech kwartałów na rynek dostarczono ponad 396 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Na koniec grudnia 2013 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowych wyniosły 7,76 mln m<sup>2</sup>, z czego 11,74% przypadło Wielkopolsce, która pozostaje czwartym co do wielkości i jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków, zaraz po Warszawie, Górnym Śląsku i Polsce Centralnej.

Na koniec 2013 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na terenie Wielkopolski wynosiły 910 tys. m<sup>2</sup>, przy czym w całym roku do użytku oddano zaledwie jeden projekt o powierzchni 9,9 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie znajduje się ponad 217 tys. m<sup>2</sup> powierzchni w ramach sześciu projektów, co daje Wielkopolsce drugie pod tym względem miejsce zaraz po Wrocławiu. Największym obiektem, będącym w trakcie realizacji na terenie Wielkopolski jest budowany przez Panattoni kompleks magazynowy dla firmy Amazon. Jego planowana powierzchnia przekracza 100 tys. m<sup>2</sup>.

Największa koncentracja powierzchni magazynowych w województwie wielkopolskim znajduje się w rejonie Żernik i Gądek oraz okolicach Tarnowa Podgórnego i w Swarzędzu.

Na rynku nieruchomości magazynowych w Wielkopolsce obecni są zarówno deweloperzy polscy, jak i międzynarodowi. Największy udział w rynku pod względem istniejącej powierzchni magazynowej mają: Panattoni (32%), Prologis (18%) oraz Segro (15%).

## Popyt

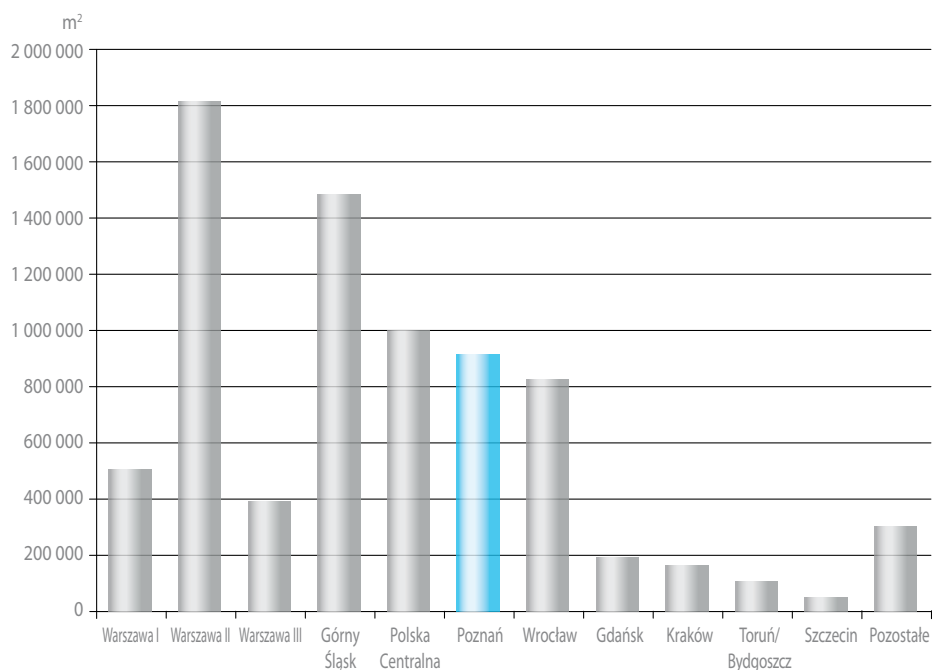
Rok 2013 okazał się kolejnym rekordowym pod względem wynajętej powierzchni. Wolumen transakcji na wielkopolskim rynku osiągnął poziom blisko 430 tys. m<sup>2</sup> (w ramach 36 podpisanych umów), co stanowiło ponad 2,5 – krotny wzrost względem roku 2012. Omawiany okres charakteryzował się znaczną liczbą transakcji typu BTS, które stanowiły 54% wszystkich podpisanych umów. Największą tego typu transakcją odnotowaną w 2013 r. był kontrakt podpisany pomiędzy firmami Panattoni i Amazon, a planowana wielkość obiektu przekracza 100 tys. m<sup>2</sup>. Udział nowych umów w wolumenie transakcji był znacznie wyższy od renegocjacji i wyniósł 80% wobec 20%. Jest to sytuacja przeciwna do obserwowanej w roku ubiegłym, kiedy renegocjacje stanowiły 63% popytu.

## Pustostany

Od kilku lat na rynku nieruchomości magazynowych w Wielkopolsce obserwujemy stały spadek współczyn-

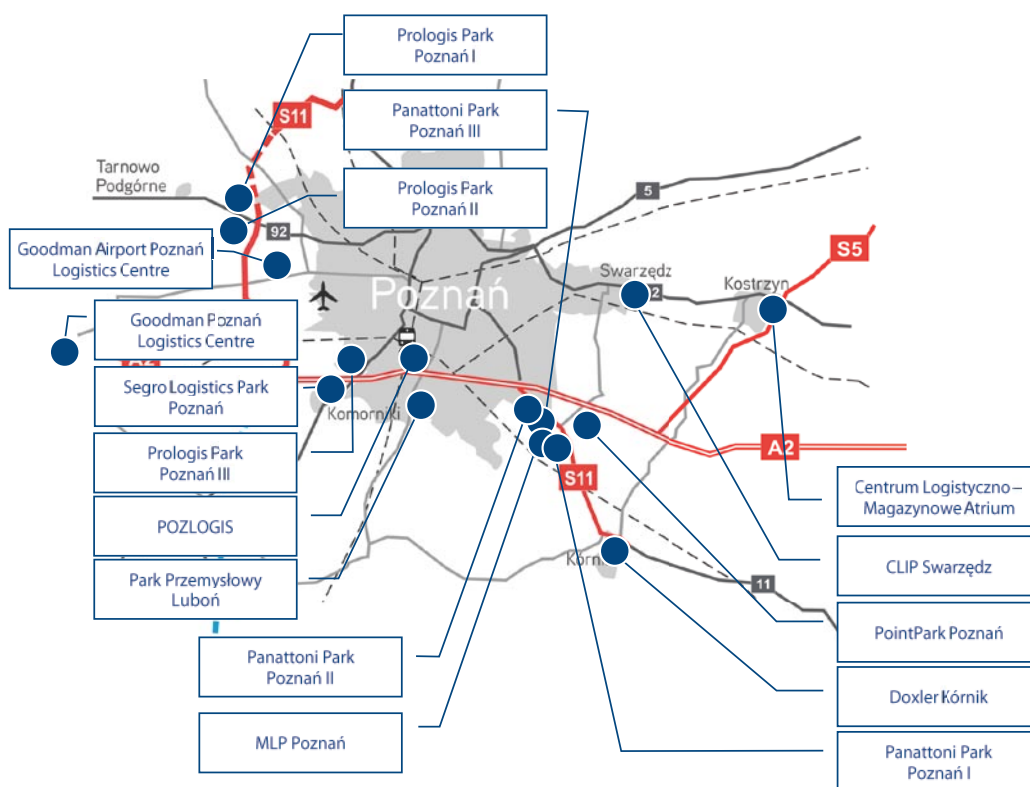


Wykres 9. Całkowita podaż IV kw. 2013



Źródło: Colliers International, luty 2014

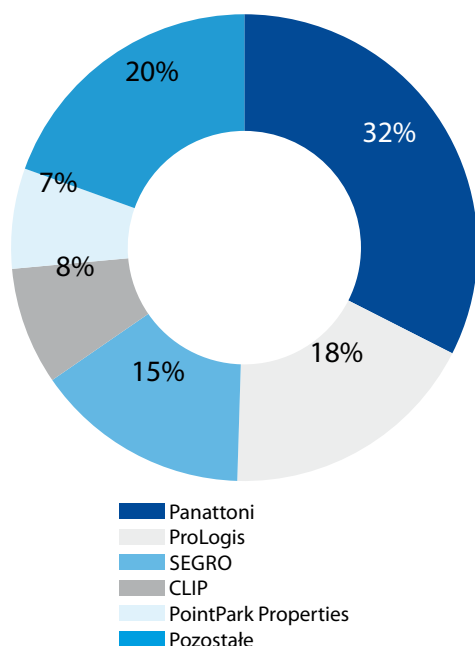
Ryc. 1. Rynek powierzchni magazynowej w aglomeracji poznańskiej



Źródło: Colliers International, luty 2014



**Wykres 10. Udziały deweloperów w rynku poznańskim IV kw. 2013**



Źródło: Colliers International, luty 2014

nika powierzchni niewynajętej. Na koniec IV kwartału 2013 r. osiągnął on poziom 4,6% (obniżenie o ok. 0,6 punktu procentowego w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego) i był drugim najniższym w Polsce. Biorąc pod uwagę nadal wysoki popyt oraz stosunkowo niewielką ilość dostępnej powierzchni szacuje się, że współczynnik ten w kolejnych kwartałach będzie nadal utrzymywał tendencję spadkową. Warto

jednak zwrócić uwagę na fakt, że wolna powierzchnia (40 tys. m<sup>2</sup>) dostępna jest tylko w formie mniejszych modułów, w większości poniżej 5 tys. m<sup>2</sup>.

## Czynsze

Stawki czynszów za nowoczesne powierzchnie magazynowe zależą od wielu czynników takich jak lokalizacja, wielkość wynajmowanej powierzchni, okres najmu czy specyfikacja techniczna najemcy. Na rynku nieruchomości magazynowych w Wielkopolsce, czynsze efektywne od dłuższego czasu pozostają na stabilnym poziomie, z nieznaczną tendencją wzrostową w porównaniu do roku ubiegłego i oscylują w granicach 2,7 – 3,2 EUR/m<sup>2</sup>/miesięcznie. Do czynszu doliczane są opłaty eksploatacyjne uwzględniające m.in. podatek od nieruchomości, ochronę, ubezpieczenie nieruchomości czy oświetlenie powierzchni wspólnych itp.

## Prognozy

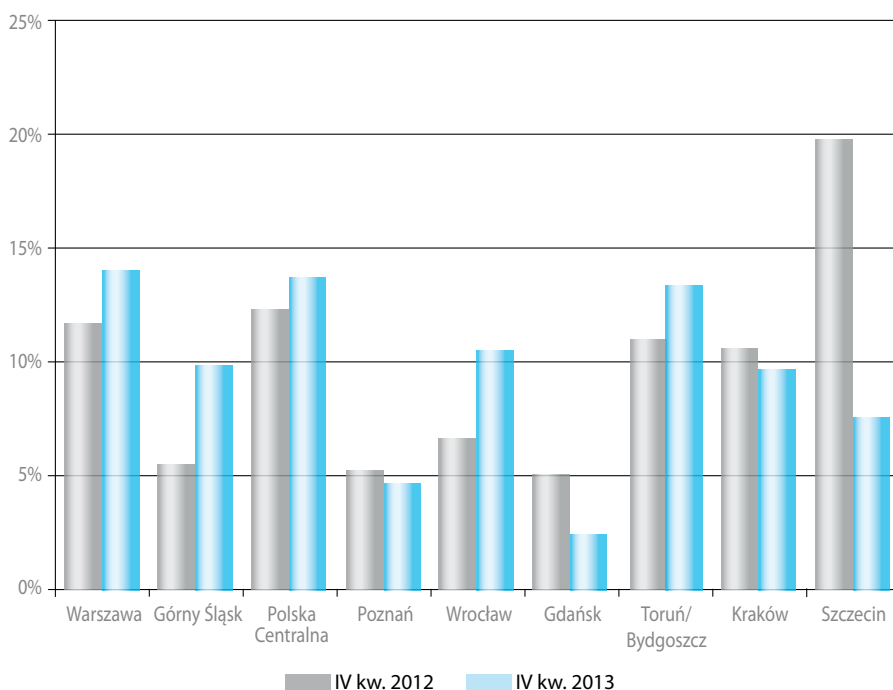
Rynek powierzchni magazynowych w Wielkopolsce jest jednym z tych, które będą się nadal dynamicznie rozwijały. Położenie tego regionu, ciągła poprawa infrastruktury, dostęp do wykwalifikowanych pracowników, sprawiają że powierzchnie magazynowe cieszą się dużym zainteresowaniem najemców dystrybuujących swoje produkty zarówno na rynek polski, jak i Europy Zachodniej. Rosnący popyt oraz spadający współczynnik powierzchni niewynajętej, a co za tym idzie niewykluczony wzrost stawek czynszu, przekładać się

**Tabela 4. Wybrane transakcje najmu w 2013 r.**

Najemca	Budynek	Pow. (m <sup>2</sup> )	Rodzaj umowy
Amazon	Panattoni Poznań	100 653	BTS
Intermarché	Poznań	82 385	BTS
Volkswagen	SEGRO Logistics Park Poznań III	32 000	BTS
PF Logo	PointPark Poznań	26 743	Ekspansja
Eurocash	SEGRO Logistics Park Poznań	26 170	Renegocjacja
Henkel	Panattoni Park Poznań II	14 698	Renegocjacja
Samsung	Goodman Poznań Logistics Centre I	14 697	BTS
Rhenus	Prologis Park Poznań I	8 548	Renegocjacja
Piotr i Paweł	MLP Poznań	8 320	Nowa umowa

Źródło: Colliers International, luty 2014

**Wykres 11. Współczynnik wolnych powierzchni**



Źródło: Colliers International, luty 2014

będzie również na postrzeganie tego regionu przez deweloperów. Niski współczynnik pustostanów, będzie skutkował brakiem dostępności powierzchni magazynowych, zwłaszcza dla najemców poszukujących dużych modułów. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, że

deweloperzy mają zabezpieczone działki (w większości z pozwoleniem na budowę), a co za tym idzie są gotowi dostarczyć na rynek kolejne tysiące m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej/produkcyjnej w ciągu około 6 miesięcy od dnia podpisania umowy.

**Tabela 5. Czysze w Wielkopolsce na tle innych rynków magazynowych Polski**

Region	Min. (eur/m <sup>2</sup> )	Max. (eur/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	3,30	5,50
Warszawa II	1,80	2,90
Warszawa III	1,90	2,80
Polska Centralna	1,90	3,00
<b>Poznań</b>	<b>2,70</b>	<b>3,20</b>
Górny Śląsk	2,50	3,30
Kraków	3,70	4,50
Wrocław	2,80	3,20
Gdańsk	2,80	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,50	2,80
Szczecin	2,90	3,40

Źródło: Colliers International, luty 2014

# Warehouse Market



## Supply

In 2013, the Polish industrial market was characterised by slightly lower growth of supply than recorded in the previous year. During four quarters, over 396,000 m<sup>2</sup> of modern industrial space were delivered to the market. At the end of December 2013, total supply stood at 7.76 million m<sup>2</sup>, of which 11.74% was located in the Wielkopolska region, which remains the fourth biggest and one of most dynamically developing markets, after Warsaw, Upper Silesia and Central Poland.

At the end of 2013, the total supply of modern industrial space in Wielkopolska stood at 910,000 m<sup>2</sup>. During the whole year, only one project, with space of 9,900 m<sup>2</sup>, was completed. Currently, there are over 217,000 m<sup>2</sup> under construction within six projects, which is second largest figure among Polish industrial markets, right after Wrocław. The largest project under construction is an industrial complex developed by Panattoni for Amazon, the planned space of which exceeds 100,000 m<sup>2</sup>.

The largest concentration of industrial space in the Wielkopolskie Voivodeship is in the region of Żerniki

and Gądko as well as in the vicinity of Tarnowo Podgórze and Swarzędz.

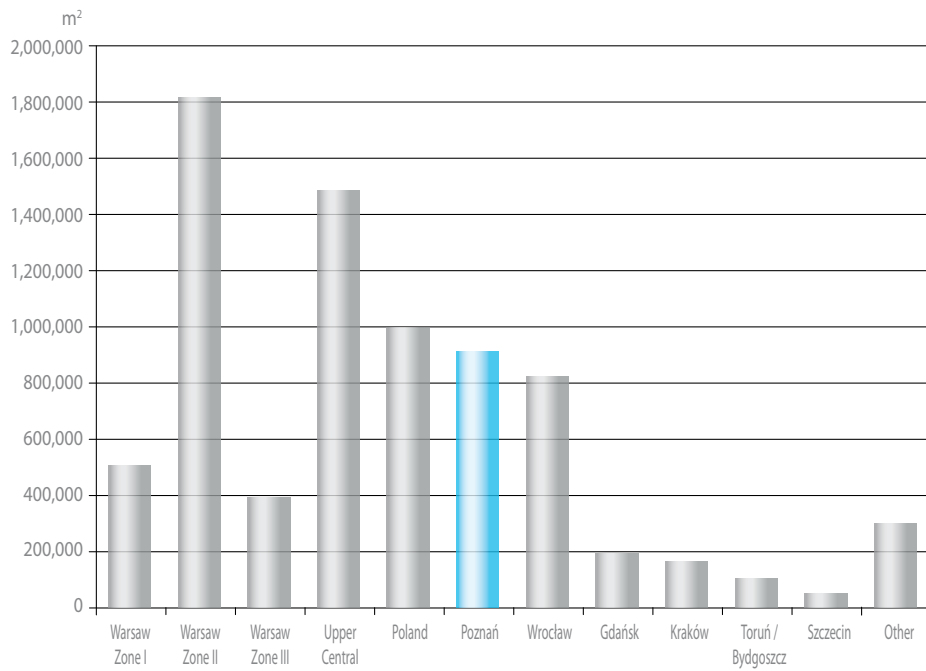
Both Polish and international developers are active in the Wielkopolska industrial market. The largest share in terms of existing supply belong to Panattoni (32%), Prologis (18%) and Segro (15%).

## Demand

2013 turned out to be a subsequent record year in terms of leased space. The transaction volume in Wielkopolska reached almost 430,000 m<sup>2</sup> (within 36 signed agreements), which represented a 2.5 times increase in comparison to 2012. The period was characterised by a substantial share of BTS transactions, which constituted 54% of all concluded agreements. The largest transaction recorded in 2013 was the deal concluded by Panattoni and Amazon with planned space exceeding 100,000 m<sup>2</sup>. The share of new deals in transaction volume was much larger than renegotiations and achieved a level of 80%, which is the opposite situation to the one recorded in 2012, when renegotiations represented 63% of demand.

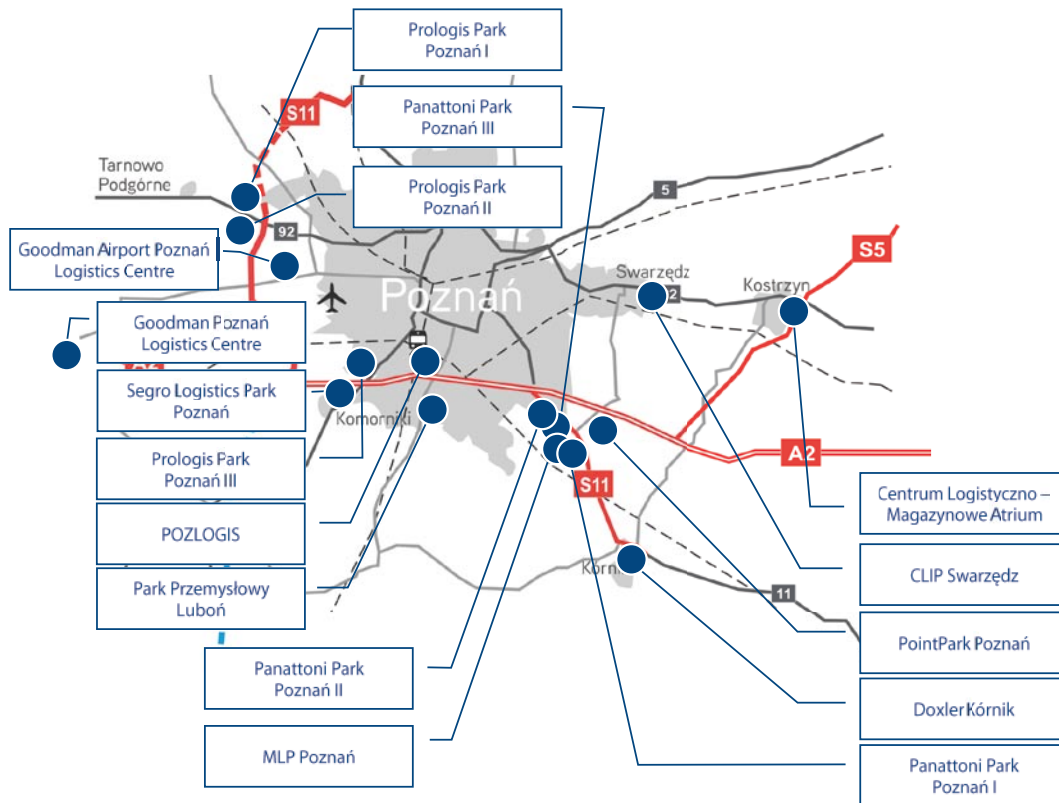


**Chart 9. Total supply in Q4 2013**



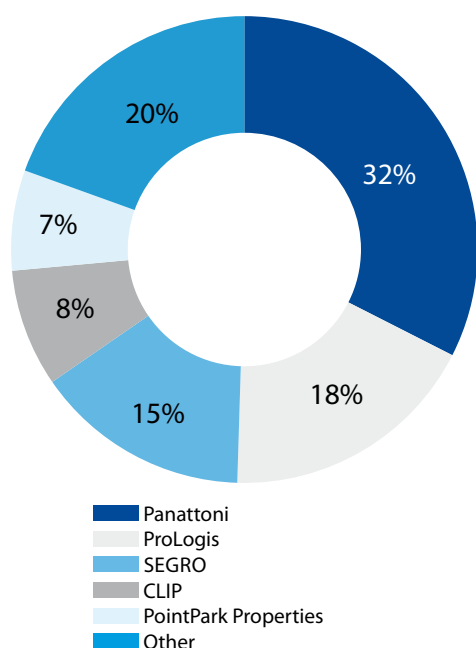
Source: Colliers International, February 2014

**Ryc. 1. Locations of industrial space**



Source: Colliers International, February 2014

**Chart 10. Developers' shares in Poznań market in Q4 2013**



Source: Colliers International, February 2014

## Vacancy

In last few years, the Wielkopolska market has been characterised by a declining vacancy rate. It stood at 4.6% at the end of Q4 2013 (decrease by 0.6 percentage points in comparison to the corresponding period in the previous year) and that was the second lowest figure in

Poland. Taking into consideration the remaining high level of demand and relatively small volume of available space, it is estimated that the downward trend in vacancy rate will continue in upcoming quarters. It is worth mentioning that the vacant space (40,000 m<sup>2</sup>) is available only in smaller units, usually under 5,000 m<sup>2</sup>.

## Rental rates

The rental rates for modern industrial space depend on numerous factors, such as location, the volume of leased space, lease length or the technical requirements of the tenant. Effective rents have remained stable for the long time in the Wielkopolska industrial market, with a slight upward trend in comparison to the previous year currently oscillating between EUR 2.7 and EUR 3.2 per month. Additional fees are service charges, comprising e.g. property tax, security, insurance of the property, costs of lighting common space, etc.

## Prognosis

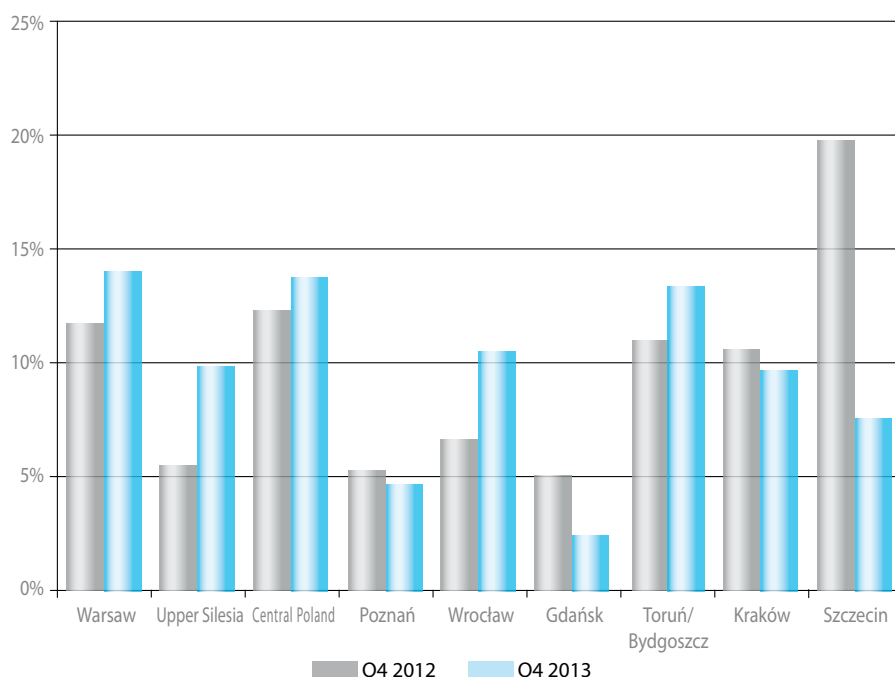
The industrial market in Wielkopolska is one of those which will continue to develop rapidly. The location of the region, constant improvement in infrastructure and accessibility of a qualified workforce result in strong interest in industrial space among tenants distributing their products to both Polish and Western European markets. The growing demand as well as a decreasing vacancy rate, which may lead to rent increases, will

**Table 4. Selected lease transactions in 2013**

Tenant	Project	Space (m <sup>2</sup> )	Type of deal
Amazon	Panattoni Poznań	100,653	BTS
Intermarché	Poznań	82,385	BTS
Volkswagen	SEGRO Logistics Park Poznań III	32,000	BTS
PF Logo	PointPark Poznań	26,743	Expansion
Eurocash	SEGRO Logistics Park Poznań	26,170	Renegotiation
Henkel	Panattoni Park Poznań II	14,698	Renegotiation
Samsung	Goodman Poznań Logistics Centre I	14,697	BTS
Rhenus	Prologis Park Poznań I	8,548	Renegotiation
Piotr i Paweł	MLP Poznań	8,320	New deal

Source: Colliers International, February 2014

**Chart 11. Vacancy rate**



Source: Colliers International, February 2014

affect the perception of the region by developers. The low vacancy rate will result in a limited availability of space, especially for tenants seeking larger units. However, it is worth mentioning that developers possess

plots (usually with a construction permit) and that means they are able to deliver to the market further thousands of m<sup>2</sup> of modern warehouse/production space within around 6 months from signing a contract.

**Table 5. Rental rates in Wielkopolska compared with other polish industrial markets**

Region	Min. (eur/m <sup>2</sup> )	Max. (eur/m <sup>2</sup> )
Warsaw I	3.30	5.50
Warsaw II	1.80	2.90
Warsaw III	1.90	2.80
Central Poland	1.90	3.00
<b>Poznań</b>	<b>2.70</b>	<b>3.20</b>
Upper Silesia	2.50	3.30
Kraków	3.70	4.50
Wrocław	2.80	3.20
Gdańsk	2.80	3.50
Toruń/Bydgoszcz	2.50	2.80
Szczecin	2.90	3.40

Source: Colliers International, February 2014

# Rynek turystyczny

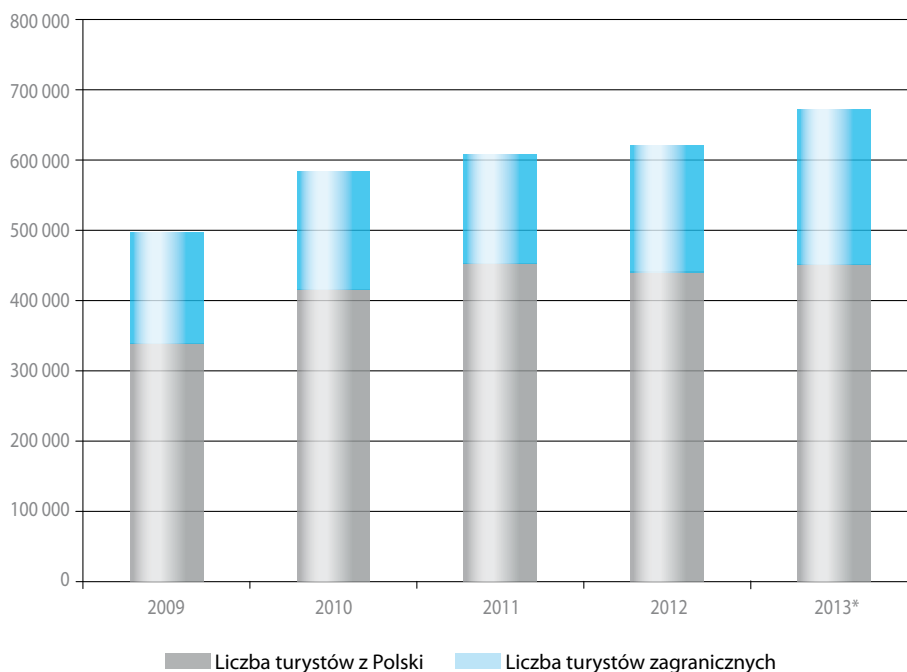


Analizując rynek turystyczny w Poznaniu, należy zaznaczyć, że jest to główna lokalizacja targów oraz konferencji w Polsce. Międzynarodowe Targi Poznańskie (MTP) są liderem krajowego rynku targowego i kongresowego, jak również jednym z wiodących organizatorów tego typu wydarzeń w Europie, w których każdego roku uczestniczy blisko pół miliona osób. Poza MTP, w mieście zlokalizowanych jest około 100 innych obiektów, w których odbywają się spotkania i imprezy

biznesowe. Rokrocznie w Poznaniu ma miejsce ponad 2 tys. tego typu wydarzeń.

Duża ilość organizowanych w mieście wydarzeń o charakterze biznesowym przekłada się na zwiększony popyt na usługi hotelowe. Dodatkowo, Poznań czerpie korzyści z rosnącej liczby siedzib firm zagranicznych, co z kolei przyczynia się do wzmożonego ruchu turystycznego w ciągu tygodnia.

**Wykres 12. Liczba turystów odwiedzających Poznań**



\* wartości szacunkowe

Źródło: Colliers International na podstawie GUS, luty 2014

Poznań jest jedną z głównych destynacji turystycznych w Polsce, a liczba osób odwiedzających to miasto systematycznie rośnie od kilku lat. Według danych zgromadzonych w Poznańskim Barometrze Turystycznym liczba turystów odwiedzających miejskie punkty informacji turystycznej w lipcu i sierpniu 2013 r. wzrosła o 26 % w porównaniu z analogicznym okresem roku 2012, co sygnalizuje kontynuację pozytywnego trendu. W okresie wakacyjnym (w lipcu i sierpniu 2013 r.) największy odsetek turystów zagranicznych

odwiedzających Poznań stanowili obywatele Niemiec: ponad 16 tys. wizyt, co stanowiło wzrost o 9% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Natomiast najwyższy, bo aż 147 % wzrost liczby odwiedzin odnotowano wśród turystów narodowości brytyjskiej (około 7 tys. wizyt). Poznań jest także coraz częściej wybieraną destynacją dla turystów z Rosji i Holandii. Szacuje się, że liczba turystów zagranicznych w całym 2013 r. wzrosła o 20% w stosunku do roku 2012.

**Tabela 6. Ruch turystyczny w Poznaniu**

Popyt	2009	2010	2011	2012
Liczba turystów	496 286	582 975	605 337	621 836
W tym zagranicznych	153 484	163 071	150 772	175 012
Wynajęte pokoje	513 810	519 727	566 858	540 819
W tym turystom zagranicznym	201 735	202 455	212 206	202 981
Liczba udzielonych noclegów	891 737	986 480	1 023 947	1 042 738
W tym turystom zagranicznym	307 884	300 651	308 032	324 003

Źródło: Colliers International na podstawie GUS, luty 2014



**Tabela 7. Obłożenie i ADR w wybranych miastach Polski (hotele 2-5-gwiazdkowe)**

Miasto	Obłożenie	ADR (EUR)
Gdańsk	66%	65
Wrocław	66%	63
<b>Poznań</b>	<b>55%</b>	<b>67</b>
Łódź	51%	62

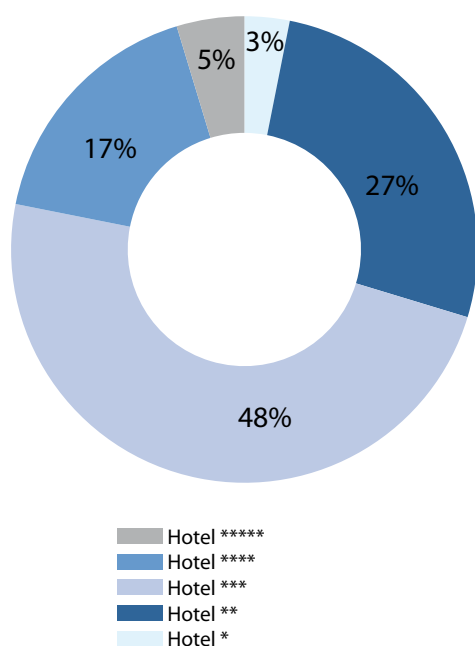
Źródło: Colliers International Poland, luty 2014

Według danych opracowanych przez GUS, w 2012 r. z poznańskiej bazy turystycznej skorzystało około 621 tys. osób, wobec 605 tys. w roku poprzednim. Odsetek turystów zagranicznych w tym mieście przekroczył 28%, natomiast wskaźnik liczby turystów korzystających z bazy noclegowej w Poznaniu przypadających na 1 000 mieszkańców wyniósł 1 126 osób. Był to jeden z najwyższych wyników w Polsce, za Warszawą (2 530), Krakowem (2 343) oraz Wrocławiem (1 222). W ciągu 2012 r. w obiektach hotelowych w Poznaniu wynajęto w sumie 540,8 tys. pokoi, z czego 31% turystom zagranicznym. Odsetek ten ulegał systematycznemu zwiększeniu na przestrzeni ostatnich kilku lat.

W 2013 r. odnotowano umiarkowaną poprawę kondycji sektora hotelowego porównaniu do 2012 r. Miała ona związek z dalszym rozwojem sektora BPO, generującego noclegi korporacyjne. W analizowanym okresie część poznańskich hoteli poprawiła swoje wyniki. Liderami na rynku są Sheraton, IBB Andersia, City Park, IBIS i Campanille. Średnie obłożenie dla wszystkich kategorii wyniosło około 55% przy średnim ADR na poziomie 67 EUR. Najlepiej prosperujący hotel zakończył rok ze średnim obłożeniem wynoszącym 66% i ADR 91 EUR.

## Podaż hoteli

**Wykres 13. Liczba oficjalnie skategoryzowanych hoteli w Poznaniu**



Źródło: Colliers International, na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich w Polsce, luty 2014

Zgodnie z danymi zawartymi w Centralnym Wykazie Obiektów Hotelarskich (CWOH), w lutym 2014 r. w Poznaniu funkcjonowały 64 oficjalnie skategoryzowane hotele. Niemal połowę z nich (48%) stanowiły hotele trzygwiazdkowe, natomiast najmniej było sklasyfikowanych obiektów jednogwiazdkowych (2 hotele). W Poznaniu działają trzy hotele pięciogwiazdkowe: Blow Up Hall 50 50, City Park Hotel&Residence oraz Sheraton Poznań Hotel.

Jedynym obecnie realizowanym obiektem w Poznaniu jest hotel marki PURO, którego otwarcie planowane jest na 2014 r. Hotel doda do rynku 168 nowych pokoi. W planach jest także budowa hotelu w miejscu dawnego dworca kolejowego, jednak termin realizacji inwestycji nie jest jeszcze znany.

Wyzwaniem dla Poznania jest podtrzymanie i promowanie swoich konkurencyjnych zalet jako destynacji MICE. W 2014 r. Poznań będzie musiał zmierzyć się z nowymi na rynku obiektami MICE takimi jak ICE i Expo w Krakowie, Stadion Narodowy w Warszawie i nowe centrum kongresowe na terenach Targów Kielce.



# Tourist Market



While analysing the tourist market in Poznań, it is worth mentioning that it is the major Polish location for trade fairs and conferences. Poznań International Fair is the leader in the national fair and conferences market, as well as one of top organisers of such events in Europe, which are attended annually by almost 500,000 people. Besides Poznań International Fair, there are approximately 100 other locations for business events and meetings in the city. Every year, Poznań hosts over 2,000 events of this type.

The plenitude of business events in the city translates into increased demand for hotel services. Additionally, Poznań benefits from a rising number of foreign companies basing themselves in the city, which entails intensified tourist traffic within the week.

Poznań is one of the leading tourist destinations in Poland and the number of visitors has seen systematic growth over the last few years. According to data gathered by Poznań Tourist Barometer, the number of tourists

**Wykres 13. Number of tourists visiting Poznań**

\* estimated figures

Source: Colliers International based on Central Statistical Office, February 2014

visiting city tourist information points in July and August 2013 increased by 26% in comparison to the corresponding period in 2012, which signals a continuation of this positive trend.

In the holiday period (July and August 2013), the largest share of foreign tourists came from Germany: over 16,000 visits, which represents an increase by 9% compared with the corresponding period in the previous year.

The highest increase in the number of visitors (by 147 %) was recorded among British tourists (approximately 7,000 of visits). Poznań is increasingly chosen as a tourist destination by visitors from Russia and the Netherlands. It is estimated that the number of foreign tourists for 2013 as a whole grew by 20% in comparison with 2012.

According to data published by the Central Statistical Office, 621,000 tourists visited Poznań in 2012, compa-

**Table 6. Tourist traffic in Poznań**

Demand	2009	2010	2011	2012
Number of tourists	496,286	582,975	605,337	621,836
Number of foreign tourists	153,484	163,071	150,772	175,012
Number of rooms rented	513,810	519,727	566,858	540,819
Number of rooms rented by foreign tourists	201,735	202,455	212,206	202,981
Number of accommodations provided	891,737	986,480	1,023,947	1,042,738
Number of accommodations provided for foreign tourists	307,884	300,651	308,032	324,003

Source: Colliers International based on Central Statistical Office, February 2014



red with 605,000 in the previous year. The share of foreign tourists in the city exceeded 28%, while the number tourists per 1,000 inhabitants of Poznań stood at 1,126, which was one of the highest figures in Poland, after Warsaw (2,530), Kraków (2,343) and Wrocław (1,222). During 2012, 540,800 rooms were rented in Poznań, of which 31% were to foreign tourists. This share has been increasing systematically for the last few years.

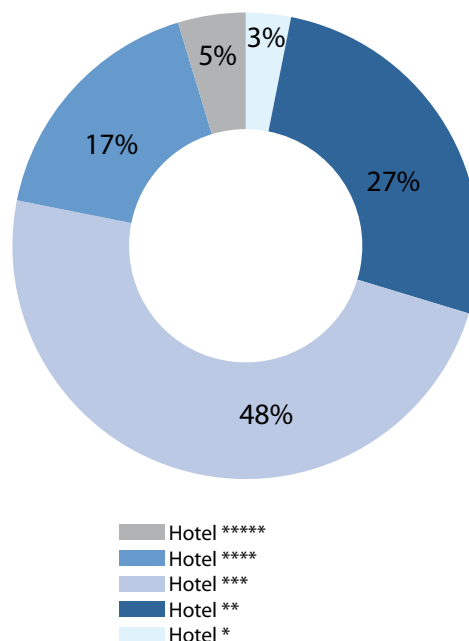
A moderate improvement in hotel market conditions was recorded in 2013 in comparison with the previous year. This was connected with the development of the BPO sector, which generated demand for corporate accommodation. Several hotels operating in Poznań improved their results in the period under analysis. The market leaders are Sheraton, IBB Andersia, City Park, IBIS and Campanille. The average occupancy for all hotel categories stood at ca. 55% while the average ADR was EUR 67. The best prospering hotel ended the year with an average occupancy of 66% and ADR of EUR 91.

## Hotels supply

According to data gathered in the Central Hotel Register in Poland, 64 officially categorised hotels were operating in Poznań in February 2014. Almost half of them (48%) were three star hotels, while the smallest group was represented by hotels from the one star category (2 hotels). There are three five star hotels functioning in Poznań: Blow Up Hall 50 50, City Park Hotel&Residence and Sheraton Poznań Hotel.

The only hotel project currently under construction in Poznań is PURO, the opening of which is scheduled for 2014, and will deliver 168 rooms. There is also a plan to

**Chart 13. Formally rated hotels**



Source: Colliers International, based on Central Hotel Register in Poland, February 2014

develop a hotel on the site of the former railway station; however, the date of its realisation remains unknown.

The major challenge to Poznań will be to maintain and promote its competitive features as a MICE destination. In 2014, Poznań will have to face new openings of MICE projects such as ICE and Expo in Kraków, the Warsaw National Stadium and a new congress centre within Targi Kielce.

**Table 7. Occupancy and ADR in selected Polish cities (2-5 star hotels)**

City	Occupancy	ADR (EUR)
Gdańsk	66%	65
Wrocław	66%	63
<b>Poznań</b>	<b>55%</b>	<b>67</b>
Łódź	51%	62

Source: Colliers International, February 2014

# OfficeMAP



Are you looking for new office space for your company?



Browse the latest offers wherever you are!

Generate, download and share a map of your favourite offices!



Accelerating success.

[www.officemap.pl](http://www.officemap.pl)

Mobile App for Android and IOS available now!



 **Miasto Poznań**  
**City of Poznań**

pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań  
tel./ direct: +48 61 878 5428  
**inwestor@um.poznan.pl**

Wydawca/Edited by:  
Wydawnictwo Miejskie Poznania  
ul. Ratajczaka 44, 61-728 Poznań  
[www.wmposnania.pl](http://www.wmposnania.pl)

Zdjęcia/Photos:  
Grzegorz Babicz  
Colliers  
[fotoportal.poznan.pl](http://fotoportal.poznan.pl)  
Okładka/Cover: Przemysław Turlej

Skład komputerowy/  
Computer typesetting:  
Studio Graficzne Wydawnictwa  
Miejskiego Poznania

Poznań 2014

