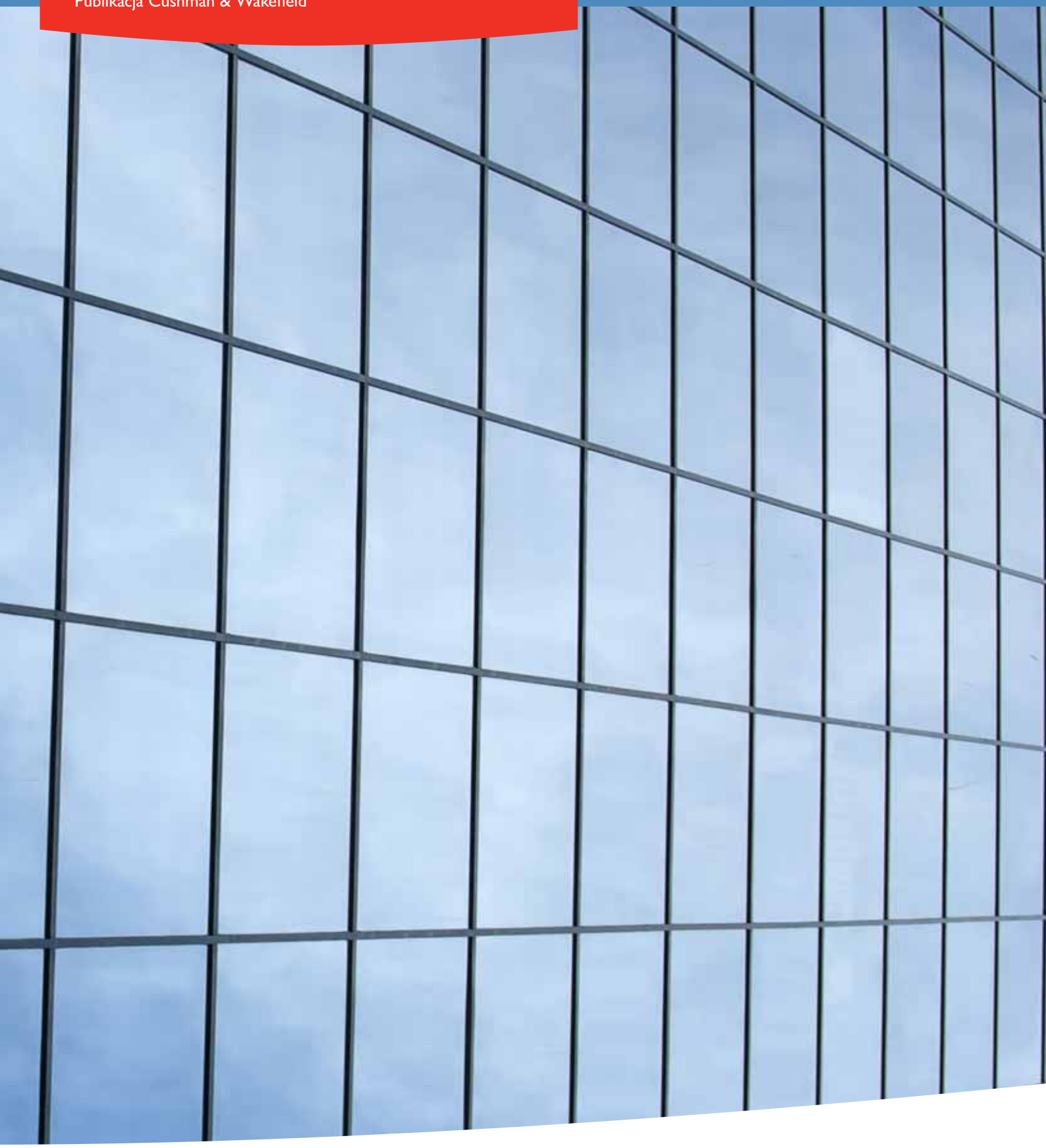
# MARKETBEAT

## RAPORT O RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Publikacja Cushman & Wakefield

CUSHMAN & WAKEFIELD®

JESIEŃ 2014



Publikacja Cushman & Wakefield

Szanowni Państwo,

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Została założona w 1917 r. i obecnie zatrudnia ponad 16.000 pracowników w 250 biurach w 60 krajach.

W Polsce firma Cushman & Wakefield obecna jest od 1991 r. Obsługujemy międzynarodowe korporacje, instytucje finansowe, deweloperów, przedsiębiorców, podmioty sektora państwowego oraz małe i średnie firmy. Dostarczamy zintegrowane rozwiązania poprzez aktywne doradztwo, realizację inwestycji oraz zarządzanie w imieniu wynajmujących, najemców, inwestorów na każdym etapie procesu powstawania i eksploatacji nieruchomości.

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

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

Z poważaniem,

Charles Taylor
Partner Zarządzający
Cushman & Wakefield Polska

# SPIS TREŚCI


WPROWADZENIE . . . . . 3
INFORMACJE GOSPODARCZE . . . . . 4
RYNKI FINANSOWE . . . . . 5
RYNEK INWESTYCYJNY . . . . . 6
- Rynek biurowy . . . . . 6
- Rynek handlowy . . . . . 7
- Rynek magazynowy . . . . . 7

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH . . . . . 8
- Sytuacja na rynku . . . . . 8
- Warszawa . . . . . 8
- Rynki regionalne . . . . . 11

RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH . . . . . 12
- Rynek w Polsce . . . . . 12
- Centra handlowo-rozrywkowe . . . . . 12
- Główne ulice handlowe . . . . . 13
- Hipermarkety i supermarkety . . . . . 14
- Sklepy DIY i magazyny handlowe . . . . . 14
- Centra wyprzedażowe . . . . . 15

RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH . . . . . 16
- Sytuacja na rynku . . . . . 16
- Rynki regionalne . . . . . 18

NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE . . . . . 19
WYCENY I USŁUGI DORADCZE . . . . . 21
DANE KONTAKTOWE . . . . . 23

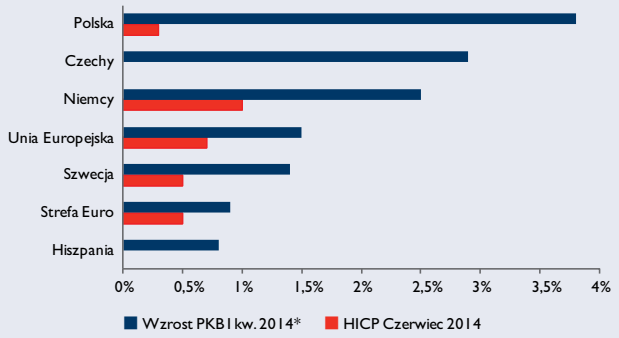
# INFORMACJE GOSPODARCZE

## WZROST GOSPODARCZY I BEZROBOCIE

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

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

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE




HICP – zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych (miesiąc do miesiąca poprzedniego roku), *kwartał do kwartału poprzedniego roku

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, SIERPIEŃ 2014 R.

### OPROCENTOWANIE DŁUGOTERMINOWYCH OBLIGACJI SKARBOWYCH ORAZ PROGNOZA PKB

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

*Prognoza

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

### POLSKA NA TLE INNYCH KRAJÓW

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

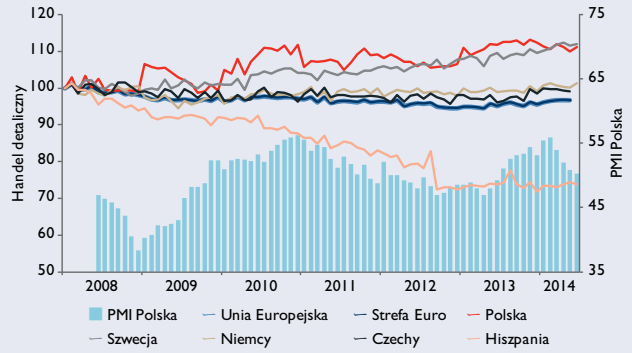
* Rating w odniesieniu do waluty obcej

ŹRÓDŁO: TRADINGECONOMICS.COM, SIERPIEŃ 2014 R

## SPRZEDAŻ DETALICZNA

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

### SPRZEDAŻ DETALICZNA*




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

ŹRÓDŁO: EUROSTAT, MONEY.PL, SIERPIEŃ 2014 R.

## INWESTYCJE ZAGRANICZNE

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

# RYNKI FINANSOWE

## POLITYKA FISKALNA I BUDŻET

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

## GIEŁDA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

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

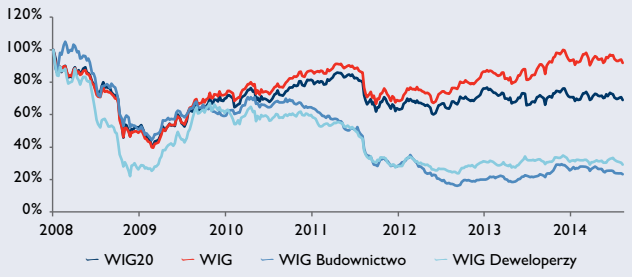
### DEBIUTY GIEŁDOWE

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

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

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

### DYNAMIKA GŁÓWNYCH INDEKSÓW GPW W WARSZAWIE

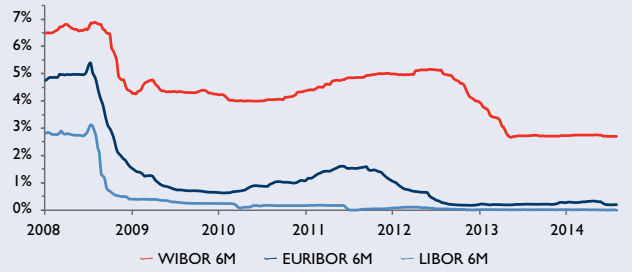



ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, SIERPIEŃ 2014 R.

## STOPY PROCENTOWE

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

### STOPY PROCENTOWE

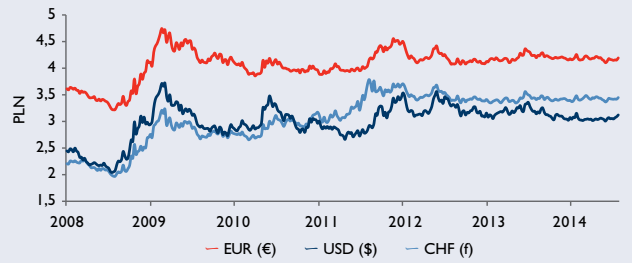



ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, CZERWIEC 2014 R.

## KURSY WALUT

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

### KURSY WALUT




ŹRÓDŁO: STOOQ.PL, CZERWIEC 2014 R.

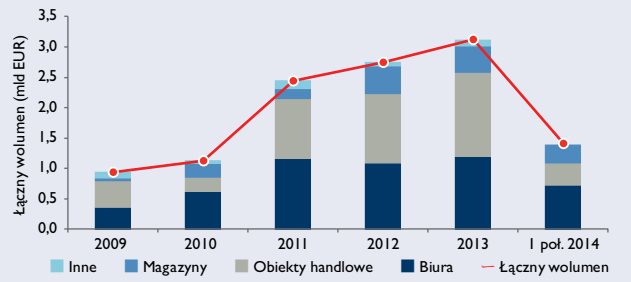
# RYNEK INWESTYCYJNY

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

## RYNEK BIUROWY

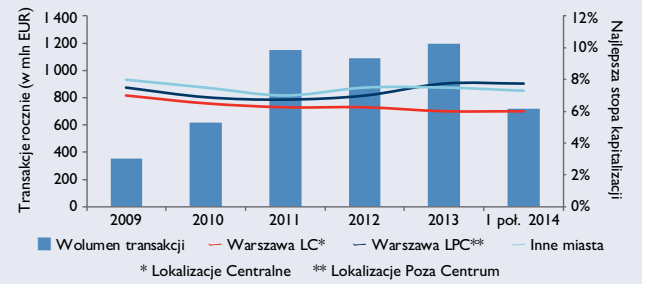
W sektorze biurowym rynku inwestycyjnego wolumen transakcji w pierwszej połowie 2014 r. zamknął się kwotą 719 mln EUR, co stanowiło ok. 9-procentowy wzrost w porównaniu z analogicznym okresem 2013 r. i aż ok. 2,5-krotny wzrost w porównaniu z tym samym okresem 2012 r. Mimo stałego wzrostu ilości nowoczesnej powierzchni biurowej poza Warszawą stolica pozostaje najatrakcyjniejszym rynkiem dla inwestorów, o czym świadczy jej ok. 75-procentowy udział w wartości transakcji w tym sektorze. Z 8 sprzedanych budynków biurowych w stolicy należy wyróżnić przede wszystkim śródmiejski biurowiec Rondo 1 kupiony przez fundusz DeAWM za ok. 300 mln EUR, Lipowy Office Park przejęty przez W. P. Carey za 108 mln EUR oraz Atrium 1 nabyty przez fundusz Deka za 94 mln EUR. Dwie ostatnie nieruchomości są siedzibami banków: Lipowy Office Park w całości zajmuje Bank Pekao SA, natomiast bank BZ WBK – większą część Atrium 1. Takie obiekty są szczególnie poszukiwane przez inwestorów i osiągają najwyższe ceny w stosunku do generowanego dochodu. Poza Warszawą największe transakcje miały miejsce w Krakowie, gdzie nowym właścicielem Centrum Biurowego Lubicz został fundusz zarządzany przez Griffin Real Estate, a także we Wrocławiu, gdzie biurowiec Green Day, w całości wynajęty przez bank Credit Suisse, został kupiony za 42 mln EUR przez GLL Real Estate Partners.

### WARTOŚĆ TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH



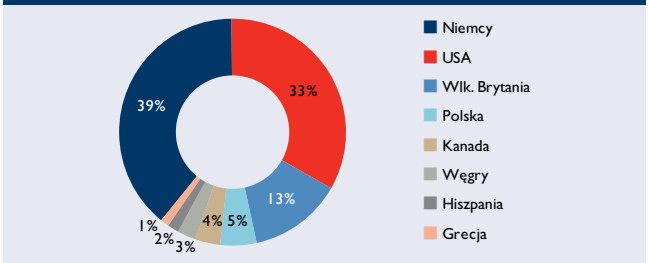

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### TRANSAKCJE INWESTYCYJNE NA RYNKU BIUROWYM



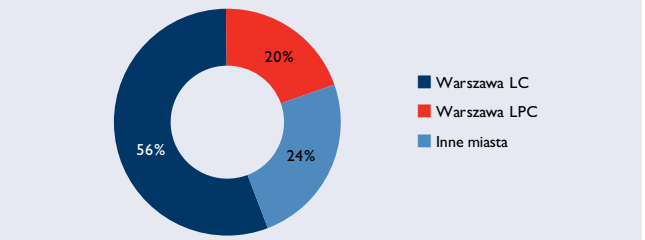

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WOLUMEN TRANSAKCJI WG KAPITAŁU POCHODZENIA




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

### WOLUMEN TRANSAKCJI W SEKTORZE BIUROWYM WEDŁUG LOKALIZACJI




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

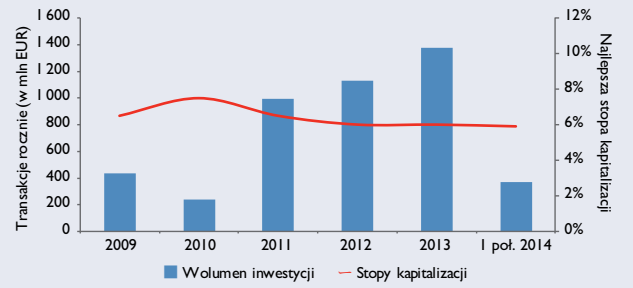
## RYNEK HANDLOWY

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

## RYNEK MAGAZYNOWY

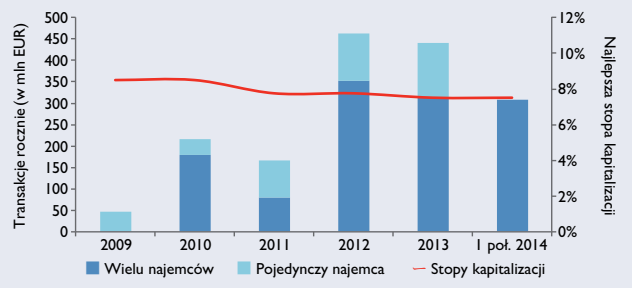
Aktywność inwestycyjna najbardziej wzrosła w sektorze magazynowym – w pierwszej połowie 2014 r. sprzedano nieruchomości o wartości 307,6 mln EUR – 77% więcej niż w pierwszym półroczu 2013 r. Bezpośrednią przyczyną osiągnięcia tak dużego wolumenu transakcji było zawarcie szeregu transakcji portfelowych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

### TRANSAKCJE INWESTYCYJNE NA RYNKU HANDLOWYM



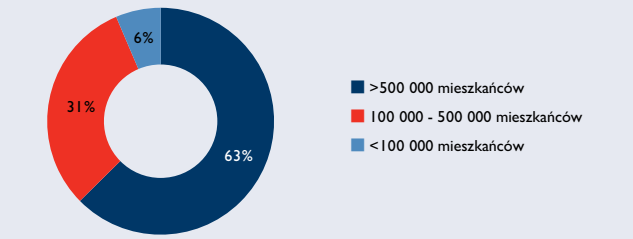

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### TRANSAKCJE INWESTYCYJNE NA RYNKU MAGAZYNOWYM



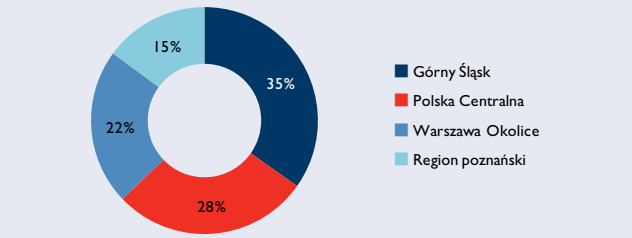

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

### WOLUMEN TRANSAKCJI W SEKTORZE HANDLOWYM WEDŁUG WIELKOŚCI MIAST




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

### WOLUMEN TRANSAKCJI W SEKTORZE MAGAZYNOWYM WEDŁUG LOKALIZACJI




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

# RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

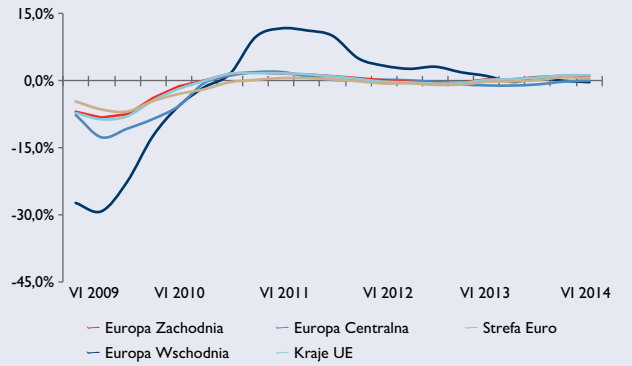
## SYTUACJA NA RYNKU

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

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

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

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




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

## WARSZAWA

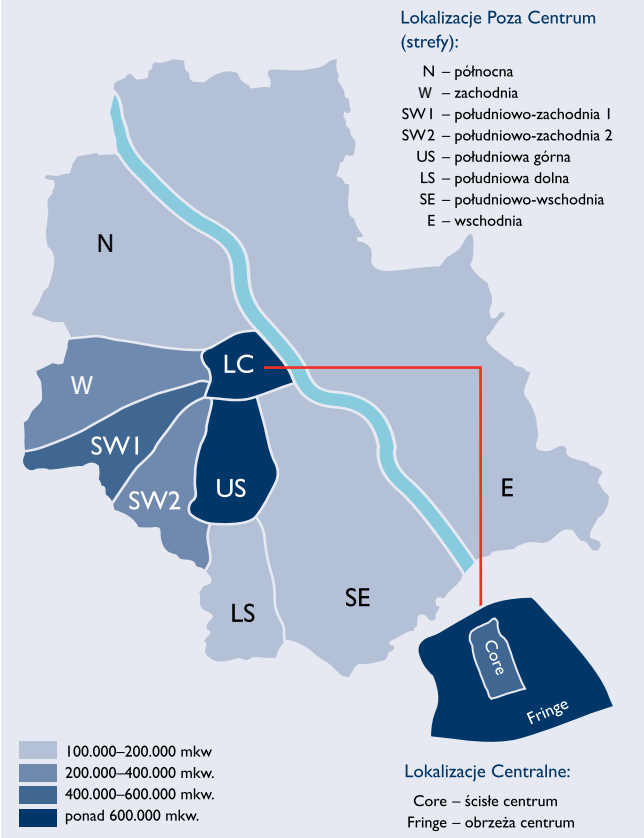
Zainteresowanie deweloperów i najemców rynkiem warszawskim jest wciąż duże. Do użytku oddawane są kolejne projekty, dzięki czemu na koniec pierwszej połowy roku zasoby miasta przekroczyły 4,3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Pod tym względem Warszawa znajduje się obecnie na 21. miejscu w Europie,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

### RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

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

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

## KONCENTRACJA NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE




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

## PODAŻ

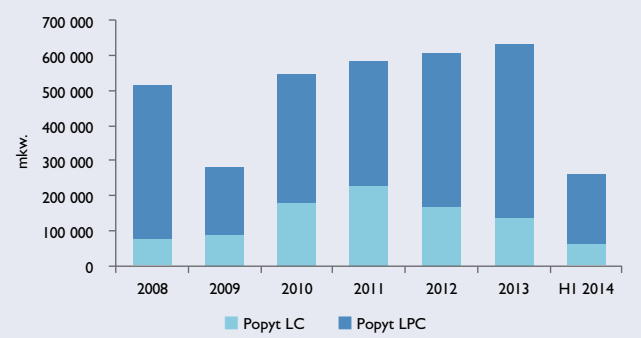
W pierwszej połowie roku deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 190 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc blisko 40 000 mkw. więcej niż w tym samym okresie 2013 r. W sumie ukończono 17 projektów. Największe to zlokalizowany w pobliżu dworca kolejowego Warszawa Gdańska Gdański Business Center – budynki A i B (łącznie 44 500 mkw., HB Reavis, strefa N) oraz I faza położonego w Al. Jerozolimskich kompleksu Eurocentrum Office Complex – budynki Beta i Gamma (łącznie 38 700 mkw., Capital Park, SW1). Najwięcej powierzchni powstało w strefach Południowo-Zachodniej 1 (SW1) – ponad 58 400 mkw. i Północnej (N) – ok. 44 500 mkw. W trzech strefach (W, E, LS) zasoby od początku roku nie zmieniły się. Z pozostałych ukończonych inwestycji warto wymienić I fazę projektu Park Rozwoju (16 000 mkw., Echo Investment, US), Atrium 1 (15 700, Skanska, *Core*) oraz Green Wings (10 800 mkw., OKRE Development, SW2). Do końca roku planowane jest oddanie do użytku jeszcze ponad 140 000 mkw. powierzchni. Tym samym roczna podaż powinna osiągnąć rekordową od 2000 r. wartość 330 000 mkw.

## WOLUMEN TRANSAKCJI

Na koniec II kwartału 2014 r. wolumen transakcji wyniósł 259 000 mkw., co stanowiło 41% wyniku za cały rok 2013. Jedna czwarta wynajętej powierzchni przypadła na Lokalizacje Centralne (LC). Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Południowej Górnej (US) – 95 900 mkw., a najmniej w Południowo-Wschodniej (SE) – 4 500 mkw. Nadal wyraźnie spada liczba transakcji typu pre-let. W pierwszym półroczu przednajem objął niewiele ponad 17 000 mkw., co jest słabym wynikiem w porównaniu z 51 800 mkw. w tym samym okresie roku poprzedniego. Renegocjacje stanowiły 37% wolumenu, natomiast udział nowych transakcji wyniósł 53%, a więc o 9 p.p. mniej niż w pierwszej połowie 2013 r. Największe transakcje dotyczyły przedłużenia umów przez firmy Netia (13 200 mkw. w kompleksie Marynarska Business Park) i PwC (10 800 mkw. w budynku International Business Center). Dodatkową powierzchnię (7 900 mkw.) w budynku Marynarska 12 wynajęła spółka z grupy Citibank (Citi Service Center Poland). Największa nowa umowa najmu została zawarta przez Sądy Okręgowy i Rejonowy i dotyczyła 6 000 mkw. powierzchni w budynku przy ulicy Płockiej 9/11.

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

## WOLUMEN TRANSAKCJI W WARSZAWIE

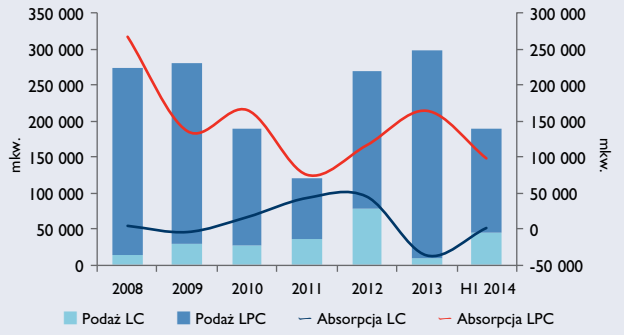



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## ABSORPCJA

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

PODAŻ I ABSORPCJA POW. BIUROWEJ W WARSZAWIE




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

## PUSTOSTANY

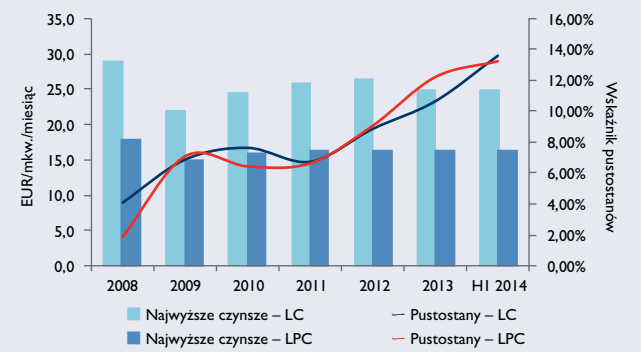
W wyniku wysokiej podaży na koniec II kwartału 2014 r. wskaźnik pustostanów w Warszawie osiągnął poziom 13,35% i był o ok. 1,6 p.p. wyższy niż na koniec roku ubiegłego. Dla porównania, średnia dla największych miast w Europie wyniosła ok. 10%. We wszystkich strefach oprócz Południowo-Wschodniej (SE) udział niewynajętej powierzchni przekroczył 10%. Najwięcej pustostanów było w strefie Południowej Górnej (US) i na Obrzeżach Centrum (*Fringe*), odpowiednio 149 200 mkw. i 101 500 mkw. Wśród istniejących projektów najwięcej wolnej powierzchni oferowały budynki: Konstruktorska Business Center (26 000 mkw.) i Plac Unii (18 000 mkw.). Procentowo największy wzrost ilości pustostanów nastąpił w strefie Północnej (N), z 13,8% na koniec 2013 r. do ponad 23,3%, co było głównie wynikiem oddania do użytku budynku A inwestycji Gdański Business Center (17 200 mkw.). W tym samym okresie ilość dostępnej powierzchni najbardziej wzrosła na Obrzeżach Centrum (o ponad 27 000 mkw.). W kolejnych kwartałach, mimo wysokiej absorpcji nowej powierzchni, oddanie do użytku kolejnych budynków spowoduje dalszy wzrost ilości pustostanów.

## CZYNSZE

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

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

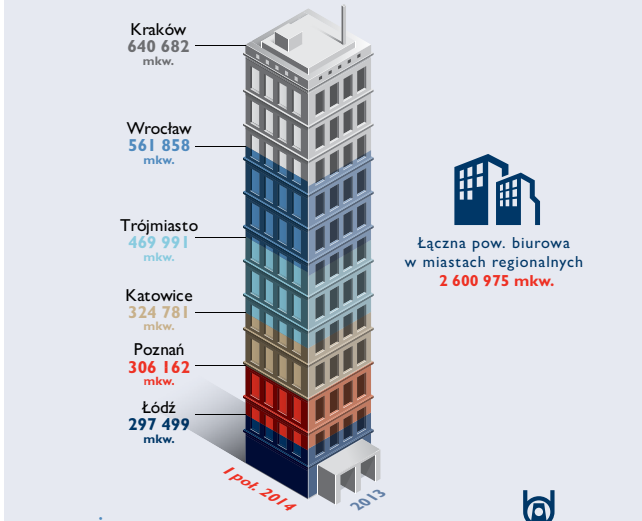
NAJWYŻSZE CZYNSZE I PUSTOSTANY W WARSZAWIE



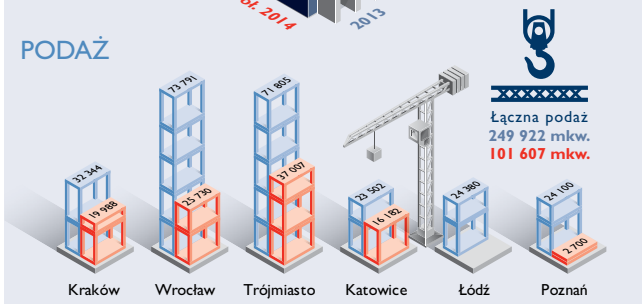

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W MIASTACH REGIONALNYCH

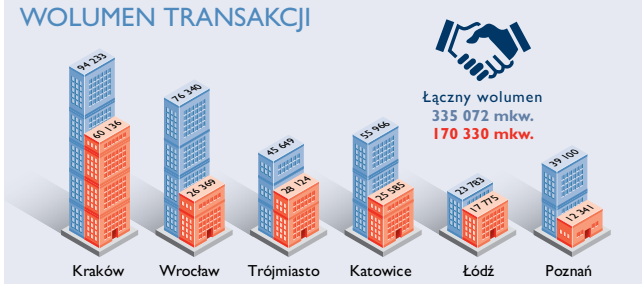
### ISTNIEJĄCE ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ



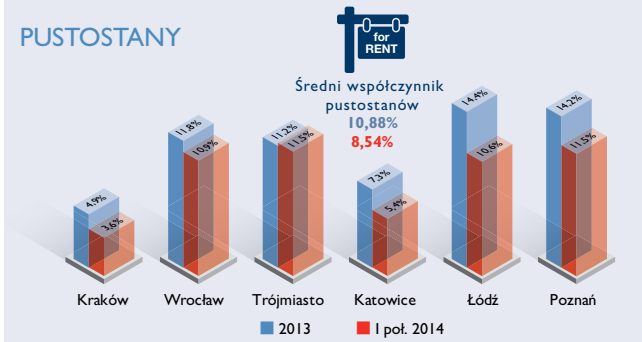

### PODAŻ




### WOLUMEN TRANSAKCJI




### PUSTOSTANY




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

## NAJWIĘKSZE BIUROWE TRANSAKCJE NAJMU W I POŁ. 2014 ROKU W MIASTACH REGIONALNYCH

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

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

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

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

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

# RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

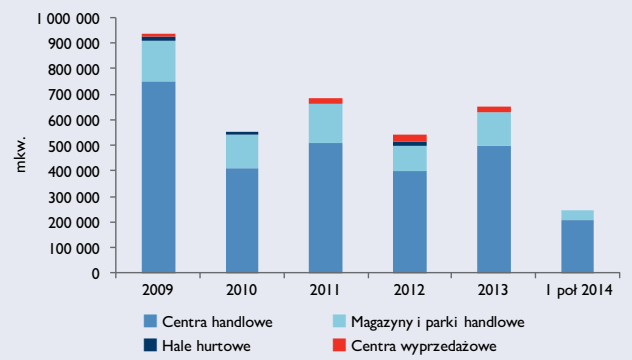
## RYNEK HANDLOWY W POLSCE

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

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

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

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ




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

## CENTRA HANDLOWO-ROZRYWKOWE

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

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

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

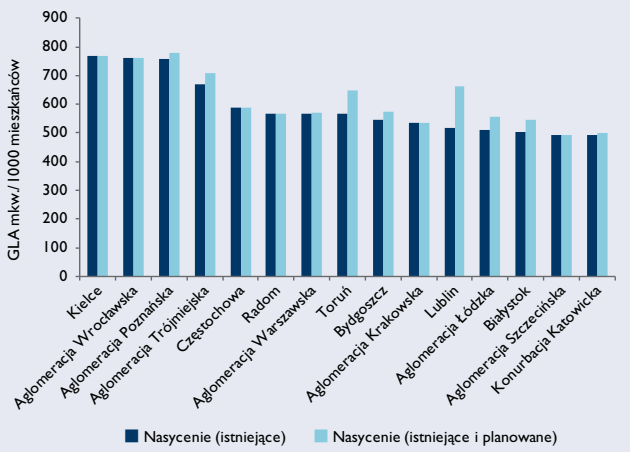
rozbudowa trzech istniejących obiektów – największą z tych inwestycji jest rozbudowa (wraz z rebrandingiem) Galerii Sudeckiej (dawna Galeria Echo) w Jeleniej Górze (dodatkowe 30 000 mkw). Pozostałe powiększane centra handlowe to Atrium Copernicus w Toruniu (o 17 000 mkw.) oraz Galeria Rywal w Białej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

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

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

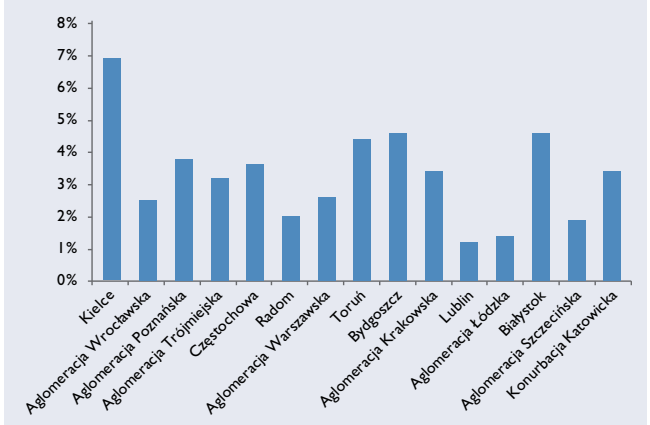
Warto zaznaczyć, że coraz częściej najemcy strategiczni, wynajmujący powierzchnie 1 000-2 000 mkw., żądają wysokich kontrybucji na aranżację lokalu oraz dążą do uzależnienia wysokości czynszu od obrotów. Dotyczy to tzw. *secondary markets* lub rynków o dużym nasyceniu nowoczesną powierzchnią handlową.

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




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

POZIOM PUSTOSTANÓW W I POŁOWIE 2014

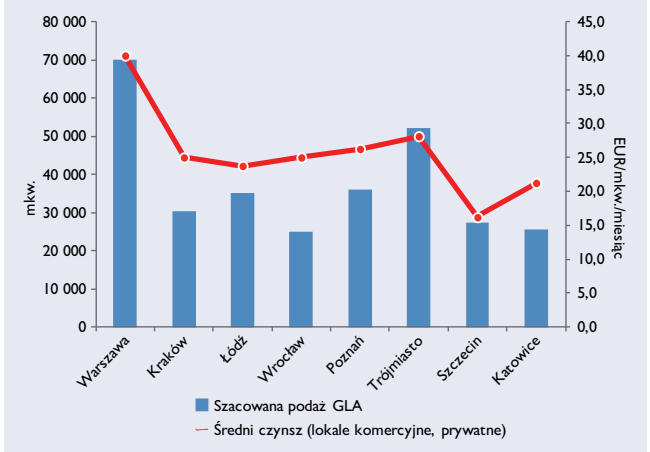



ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## GŁÓWNE ULICE HANDLOWE

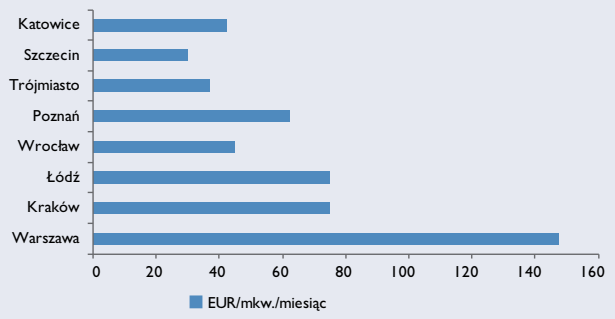
Ulice handlowe uzupełniają mapę nowoczesnej powierzchni handlowej miasta, stanowiąc komplementarne wobec galerii handlowych miejsce robienia zakupów i spędzania wolnego czasu. Niejednokrotnie łączna powierzchnia sklepów przy głównej ulicy handlowej odpowiada powierzchni średniej wielkości centrum handlowego.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

SZACOWANA PODAŻ PRZY GŁÓWNYCH ULICACH HANDLOWYCH ORAZ ŚREDNI CZYNSZ




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

NAJWYŻSZE CZYNSZE PRZY ULICACH HANDLOWYCH




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

## HIPERMARKETY I SUPERMARKETY

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

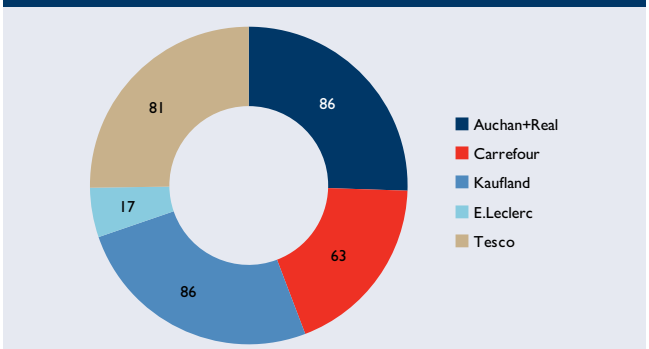
Rynek dużych hipermarketów wciąż znajduje się w fazie stagnacji. Najbardziej aktywnymi graczami są Auchan, który otwiera średnio jeden duży hipermarket rocznie (ostatnio w Atrium Felicity w Lublinie, 15 000 mkw.), oraz Tesco i E.Leclerc, które otwierają hipermarkety mniejszego formatu, o powierzchni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

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

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

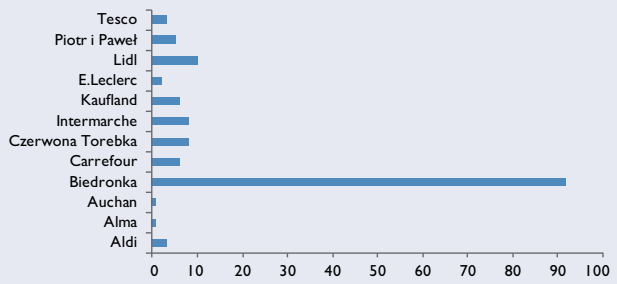
Czynsze za powierzchnie na potrzeby sklepów spożywczych utrzymują się na poziomie 6-7 EUR/mkw./miesiąc dla hipermarketów, 7-10 EUR/mkw./miesiąc dla supermarketów i 5-8 EUR/mkw./miesiąc dla dyskontów.

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




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

LICZBA SIECIOWYCH SKLEPÓW SPOŻYWCZYCH OTWARTYCH W I POŁ. 2014



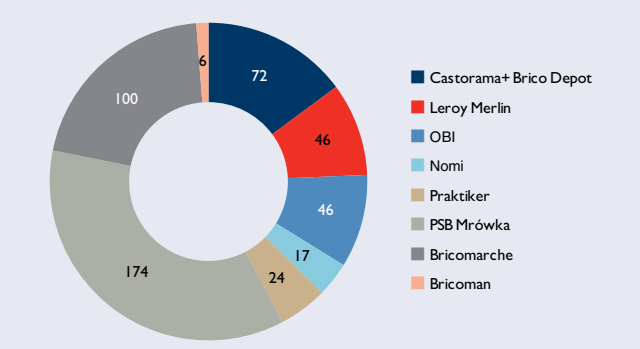

ŹRÓDŁO: DZIAŁ WYCEN I DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD, SIERPIEŃ 2014 R.

## SKLEPY DIY I PARKI HANDLOWE

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

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

SKLEPY Z MATERIAŁAMI BUDOWLANYMI W I POŁ. 2014




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

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

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

## CENTRA WYPRZEDAŻOWE

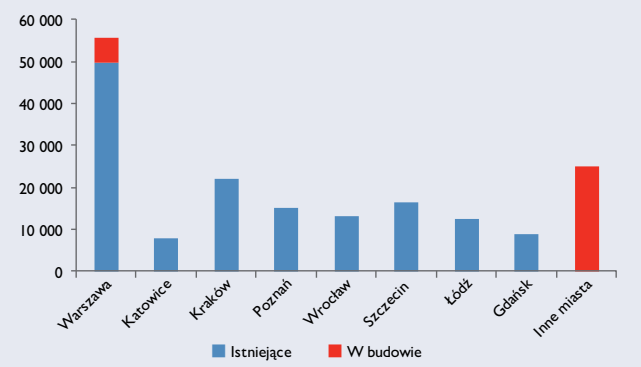
Na polskim rynku działa obecnie 10 centrów wyprzedażowych o łącznej powierzchni prawie 167 000 mkw., po jednym we Wrocławiu, Poznaniu, Krakowie, Sosnowcu, Gdańsku, Szczecinie i Łodzi oraz trzy w aglomeracji warszawskiej.

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

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

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

PODAŻ CENTRÓW WYPRZEDAŻOWYCH W I POŁ. 2014 R.




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

# RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

## SYTUACJA NA RYNKU

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

## ZASOBY

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

## PODAŻ

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

## POWIERZCHNIA W BUDOWIE

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

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

## PUSTOSTANY

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

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

## WOLUMEN TRANSAKCJI

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

## CZYNSZE

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

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

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

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

## REGIONY

### REGION SZCZECINA

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

### REGION TORUNIA

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

### RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

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

### REGION TRÓJMIASTA

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

### REGION POZNANIA

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

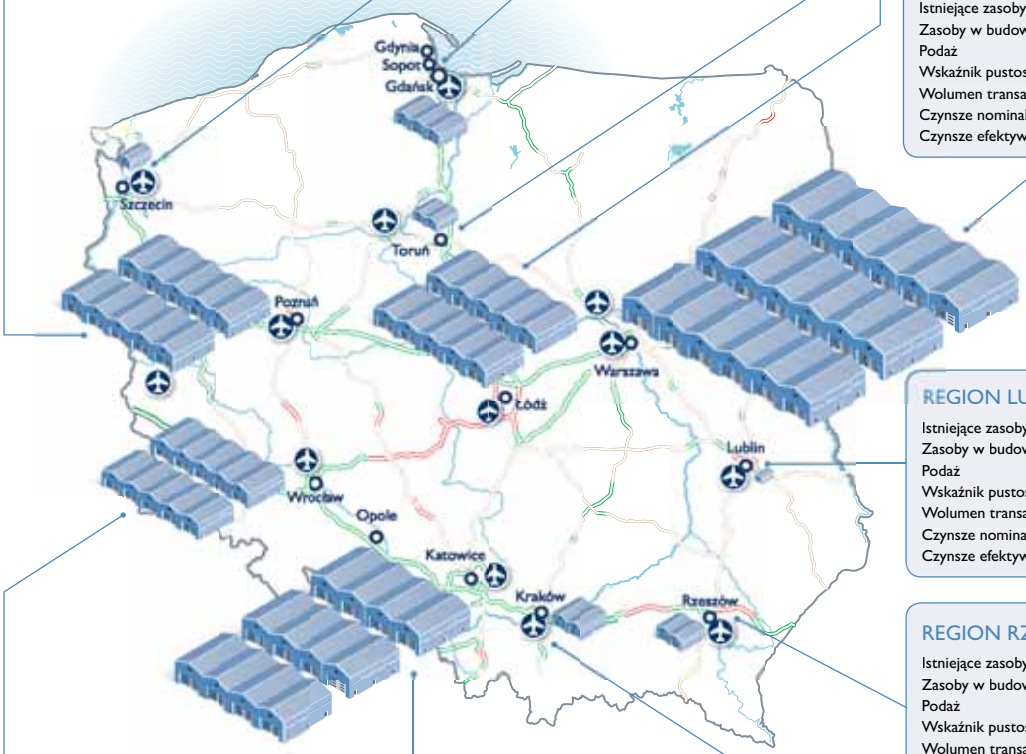
### REGION WARSZAWSKI

Warszawa Miasto

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

Warszawa Okolice

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




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

### REGION LUBLINA

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

### REGION RZESZOWA

| | |
|---|---|
| Istniejące zasoby | 147 000 mkw. |
| Zasoby w budowie | 0 mkw. |
| Podaż | 32 000 mkw. |
| Wskaźnik pustostanów | 12,3% |
| Wolumen transakcji | 0 mkw. |
| Czynsze nominalne | około 3,50 EUR/mkw./miesiąc |
| Czynsze efektywne | około3,00 EUR/mkw./miesiąc |

### REGION WROCŁAWIA

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

### REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA

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

### REGION KRAKOWA

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

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

# NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE

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

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

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

## POPYT

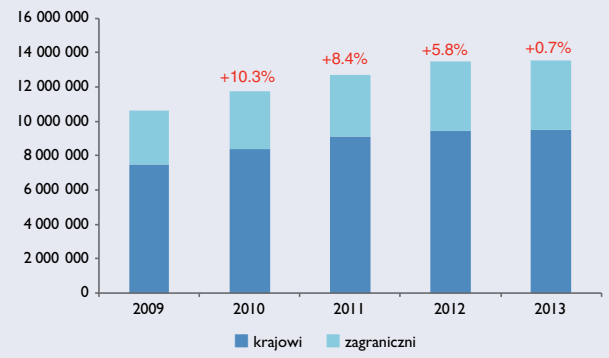
Popyt wśród turystów przyjeżdżających do Polski znacząco rośnie od 2010 r. W ostatnich pięciu latach liczba gości korzystających z bazy hotelowej wzrosła łącznie o 27%. Dane za 2013 r. wskazują na wzrost liczby turystów w polskich hotelach o 0,7% w porównaniu z 2012 r. Przewidujemy, że ten pozytywny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

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

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

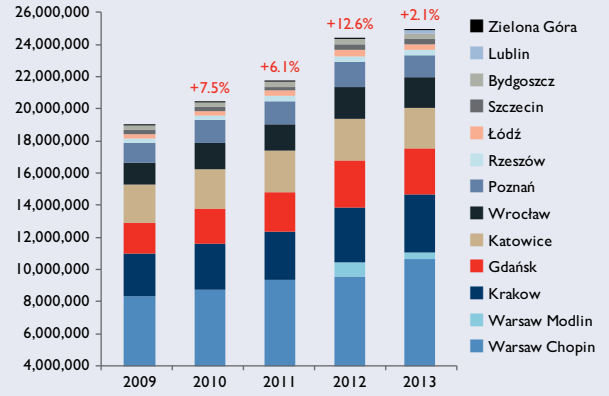
Systematycznie rośnie liczba osób przylatujących do Polski samolotem. W kraju funkcjonuje trzynaście lotnisk obsługujących loty krajowe i międzynarodowe, a liczba odprawianych pasażerów rośnie nieprzerwanie od 2009 r. – łącznie o 5,6%. W 2012 r. otwarte zostały nowe lotniska Warszawa Modlin i Lublin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

### LICZBA GOŚCI HOTELOWYCH W POLSCE




ŹRÓDŁO: GUS, SIERPIEŃ 2014

### ŁĄCZNA LICZBA PASAŻERÓW NA POLSKICH LOTNISKACH




ŹRÓDŁO: WIKIPEDIA, STRONY PORTÓW LOTNICZYCH

## PODAŻ

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

## NOWE HOTELE

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

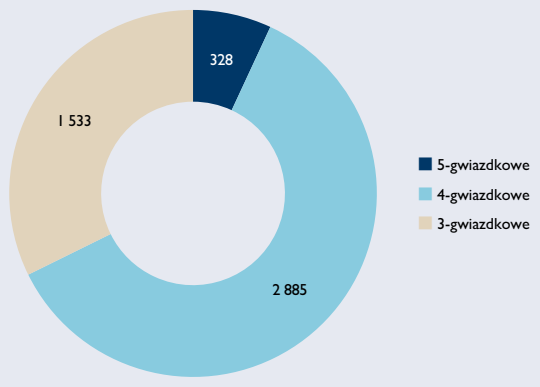
Rynek hotelowy w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, o czym świadczy trwająca budowa wielu obiektów. W najbliższych dwóch latach powstanie szereg hoteli, w tym działających pod markami międzynarodowymi, takich jak Hilton, Marriott, Motel One oraz Raffles.

## WYNIKI

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

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

### PODAŻ POKOI HOTELOWYCH W PRZYGOTOWANIU W POLSCE WG KATEGORII

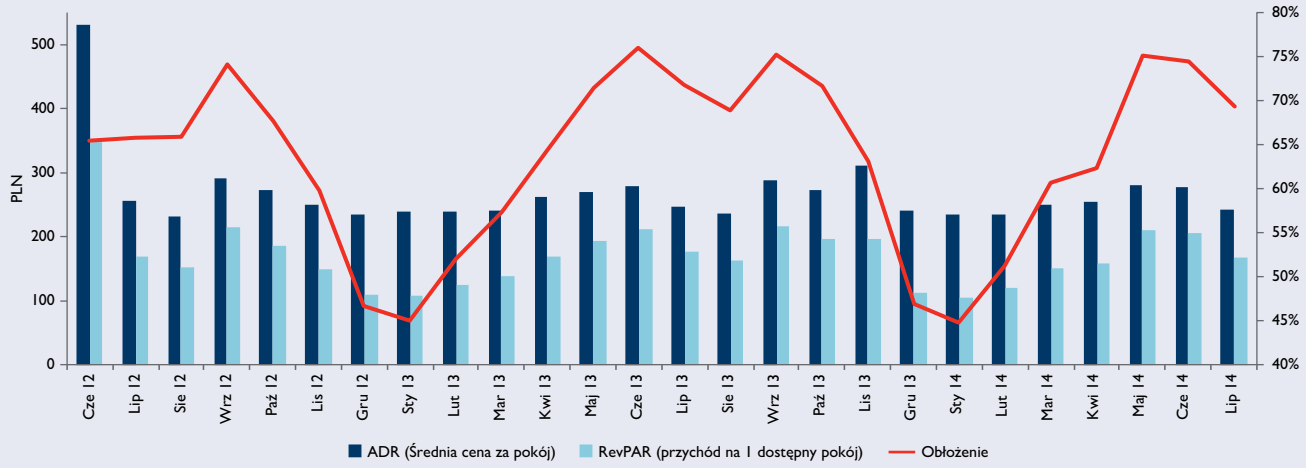



ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE, LIPIEC 2014

## RYNEK INWESTYCYJNY

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

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI




ŹRÓDŁO: GUS, SIERPIEŃ 2014

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

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

ŹRÓDŁO: DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI HOTELOWYCH NA ŚWIECIE, LIPIEC 2014

# WYCENY I USŁUGI DORADCZE

Usługi w zakresie wycen i doradztwa prowadzone są przez Cushman & Wakefield na całym świecie. Obecnie w Europie działa ok. 60 osób zajmujących się badaniem rynku oraz ok. 200 osób zajmujących się wyceną nieruchomości. Polski dział Wycen i Doradztwa liczy 15 osób. Usługi doradztwa oraz wyceny przeprowadzane są na szczeblu lokalnym przy wsparciu biur regionalnych. Z naszych usług korzystają fundusze inwestycyjne, polskie i międzynarodowe banki, deweloperzy, inwestorzy, władze lokalne oraz inne firmy będące w posiadaniu nieruchomości komercyjnych. Korzystamy z doświadczenia specjalistów wszystkich globalnych oddziałów firmy Cushman & Wakefield.

Wyceny i doradztwo – obszary działalności

- Rynek handlowy
- Rynek biurowy
- Rynek mieszkaniowy
- Rynek hotelowy
- Rynek magazynowy
- Rynek gruntów

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### ZESPÓŁ DS. WYCEN

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

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

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

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

| Standard | Forma |
|---|---|
| RICS "Red Book" | Pełny raport wyceny, skrócony raport wyceny (np. typu desktop) |
| Polskie Krajowe Standardy Wyceny | Operat szacunkowy |
| Europejskie Standardy Wyceny (TEGoVA) | Raport wyceny |
| Międzynarodowe Standardy Wyceny | Raport wyceny |

## USŁUGI ANALITYCZNE I DORADCZE DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### Badania i analizy rynkowe

- Analizy makroekonomiczne i sektorowe
- Analizy regionalnych i lokalnych rynków nieruchomości
- Analiza konkurencji (projekty istniejące, w budowie i planowane)
- Modelowanie zasięgu sprzedaży obiektów handlowych (catchment area) oraz szacowanie obrotów
- Analizy lokalizacji (dostępność komunikacyjna, widoczność, ograniczenia planistyczne i infrastrukturalne)
- Analizy wskaźników sektorowych (popyt, podaż, pustostany, absorpcja, czynsze, ceny, stopy kapitalizacji itp.) wraz z prognozami
- Analizy preferencji najemców i kupujących

### Analityka finansowa

- Deterministyczne i probabilistyczne analizy racjonalności finansowej projektów w oparciu o międzynarodowe standardy rachunkowości (MSR)
- Opracowywanie założeń dotyczących wielkości, standardu, kosztów, przychodów, harmonogramu i założeń makroekonomicznych projektów
- Doradztwo w zakresie optymalnych struktur finansowania w oparciu o aktualne warunki na rynkach kapitałowych
- Identyfikacja i kwantyfikacja podstawowych czynników ryzyka wpływających na wynik finansowy przedsięwzięcia
- Analiza wrażliwości modelu na zmiany otoczenia makro- i mikroekonomicznego

### Przykładowe projekty / Wybrani klienci

Analiza optymalnego zagospodarowania nieruchomości (HBU), Studium wykonalności

Polski Holding Nieruchomości S.A.

MOTA-ENGIL ▪ REAL ESTATE

PKP POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE Spółka Akcyjna

Raporty rynkowe

BOUYGUES POLSKA PROPERTY DEVELOPMENT

JERÓNIMO MARTINS POLSKA

ATRIUM

Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna

**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.kaszynski@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

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

**Tomasz Daniecki**
Associate
Dyrektor Działu Zarządzania Projektami
tomasz.daniecki@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 wykorzystała je przy założeniu, że są one prawdziwe i kompletne. C&W nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby informacje te okazały się nieprawdziwe lub niekompletne, ani nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub dorozumianych, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Raport może zawierać błędy lub pominięcia, a ceny, warunki najmu lub inne warunki mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Raport może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie. Dokładne informacje przydatne przy podejmowaniu decyzji w zakresie nieruchomości zamieszczone są w części Knowledge Center na stronie www.cushmanwakefield.com/knowledge.

©2014 Cushman & Wakefield. Wszelkie prawa zastrzeżone.

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

www.cushmanwakefield.pl