

RAPORT



POLSKA

RYNEK KOMERCYJNY
I POŁ. 2015



BIUROWY

Znacząca aktywność deweloperów, zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych

HANDLOWY

Pokaźny wolumen podaży w budowie na głównych rynkach

INWESTYCYJNY

Rosnące zainteresowanie regionalnymi rynkami biurowymi

Rynek biurowy

Warszawa

Sytuacja na rynku biurowym w Warszawie w I połowie 2015 roku nie odbiegała od wcześniejszych oczekiwań. Obserwowano wzrostowy trend zarówno nowo oddanej podaży, jak i wolumenu zawartych transakcji najmu czy wskaźnika pustostanów. Jednocześnie odnotowano niewielki spadek czynszów wywoławczych w porównaniu z końcem 2014 roku.

W połowie 2015 roku całkowite zasoby biurowe w Warszawie osiągnęły 4,5 mln m² (z czego 3,8 mln m² stanowiła podaż na wynajem, a pozostałe projekty zajmowane były przez właścicieli). Było to konsekwencją oddania do użytku w ciągu minionych 6 miesięcy około 144.000 m² nowej powierzchni, z czego połowa zlokalizowana była na Służewcu Przemysłowym. Aktywność deweloperów realizujących inwestycje biurowe w Warszawie nadal jest wysoka (w czerwcu 2015 roku ponad 670.000 m² było na etapie budowy), jednak niższa w porównaniu z grudniem 2014 roku. Jest to skutkiem przede wszystkim systematycznego oddawania inwestycji do użytku, jak również wstrzymywania się z rozpoczynaniem nowych projektów (od stycznia do czerwca 2015 roku rozpoczęto budowę tylko około 23.000 m², podczas gdy w I połowie 2014 roku było to 113.000 m², a w II połowie 2014 – aż 262.000 m²). Knight Frank przewiduje, że ten trend utrzyma się w II połowie 2015 roku.

W I i II kwartale 2015 roku podpisano umowy najmu niemal 390.000 m² biur, tj. o 50% więcej niż w analogicznym okresie 2014 roku. Wolumen ten stanowił 63% najmu z całego 2014 roku, jednak należy pamiętać, że na te wartości wpłynęły przede wszystkim relokacje firm (np. Aviva, Samsung czy HSBC), czy też renegecje umów (m.in. E&Y, Hewlett Packard). Absorpcja netto w I połowie 2015 roku wyniosła 88.200 m² i chociaż była o ponad 50% większa niż w I połowie 2014 roku, to stanowiła jedynie około 60% podaży zakończonej w I i II kw. 2015 roku.

Dostępność powierzchni biurowej w Warszawie wzrosła w porównaniu

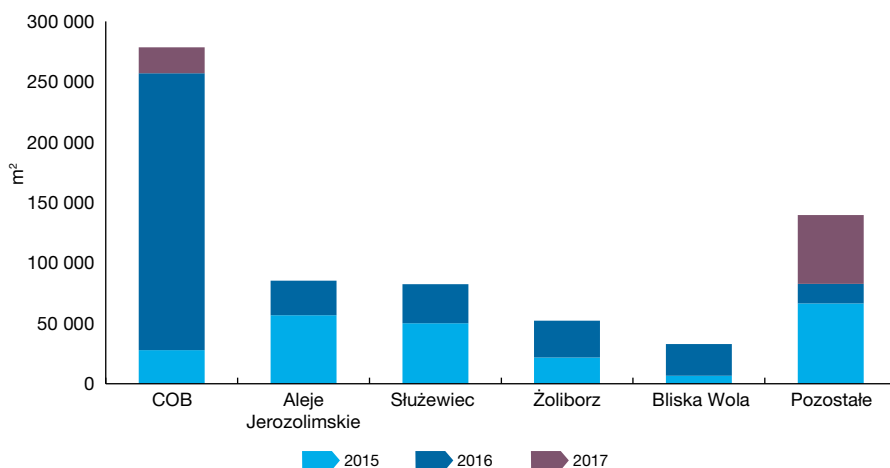


Grzybowska 43, Wisner Enterprise, Warszawa

WYKRES 1

Powierzchnia biurowa w budowie w Warszawie wg lokalizacji

II kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

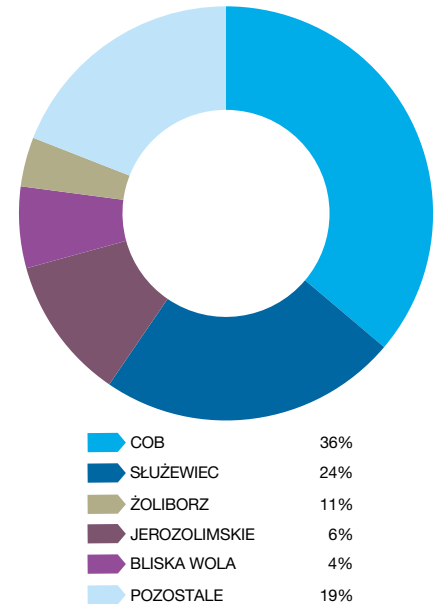


Horizon Plaza, Union Investment, Warszawa

WYKRES 2

Struktura wolumenu najmu wg lokalizacji

I poł. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

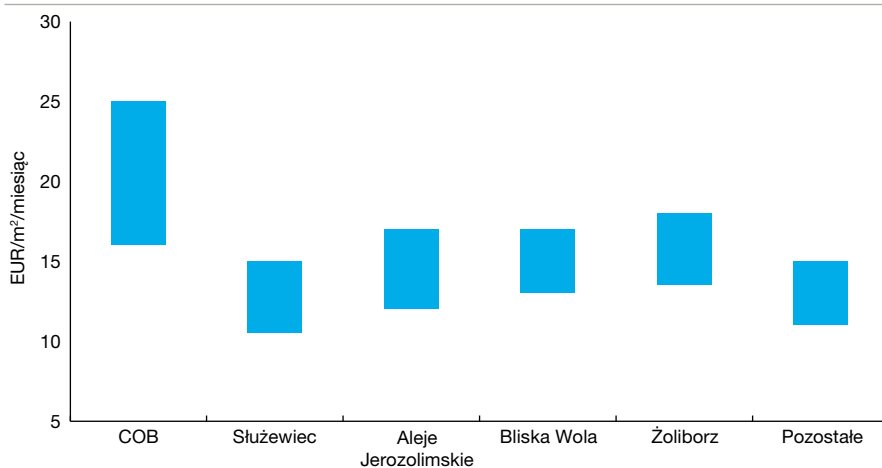
z końcem 2014 roku o 0,8 punktu procentowego. W czerwcu 2015 roku niewynajęte pozostawało około 630.000 m², co stanowiło 16,4% wynajmowalnych zasobów stolicy. Ponad 214.000 m² jest dostępne w Centralnym Obszarze Biznesu (18,4%, wzrost o 0,3 pp.) a około 70% tego wolumenu znajduje się albo w starszych budynkach wybudowanych przed 2000 rokiem albo w nowych inwestycjach z lat 2013-2015. W pozacentralnych lokalizacjach pustostany stanowiły 15,7% tamtejszych zasobów (wzrost o 1,1 punktu procentowego w ciągu 6 miesięcy), a rejonem koncentracji, który zanotował największy wzrost wskaźnika dostępnej powierzchni był Służewiec Przemysłowy (z 13,3% w grudniu 2014 roku do 18,3% w czerwcu 2015 roku).

W ciągu ostatnich 6 miesięcy obserwowano niewielkie obniżki czynszów wywoławczych za powierzchnię biurową w Warszawie. Miesięczne stawki w COB zaczynały się od 16 EUR za m² i rzadko przekraczały 23 EUR za m². W budynkach poza centrum czynsze wywoławcze nadal wahały się pomiędzy 10,5 a 18 EUR, jednak w niektórych budynkach zaobserwowano obniżki stawek. Deweloperzy, którzy chcą pozyskać najemców do obecnie

WYKRES 3

Czynsze wywoławcze w Warszawie wg lokalizacji

II kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

realizowanych projektów mogą oferować znaczny pakiet zachęt, w konsekwencji stawki efektywne mogą być niższe nawet o 20-30%.

Główne miasta regionalne

Rozwój rynku biurowego w miastach regionalnych w I połowie 2015 roku nie zwolnił tempa. Dynamicznemu wzrostowi po stronie podaży towarzyszył ożywiony popyt. Ilość dostępnej powierzchni i czystsze nadal utrzymują się na stabilnym poziomie i nic nie wskazuje na to, by dobra koniunktura na głównych rynkach regionalnych miała się w najbliższym czasie zmienić.

Na koniec czerwca 2015 roku zasoby powierzchni na wynajem na sześciu głównych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) przekroczyły 2,5 mln m². W pierwszej połowie roku podaż nowej powierzchni wyniosła 154.400 m². Najwięcej nowych biur oddano do użytku we Wrocławiu (6 projektów) i w Poznaniu (3 projekty) – na każdym z tych rynków lokalne zasoby wzrosły o blisko 50.000 m², natomiast w Trójmieście ukończono realizację niemal 30.000 m² w 4 nowych projektach. W pozostałych miastach rynek zasilili pojedyncze budynki.

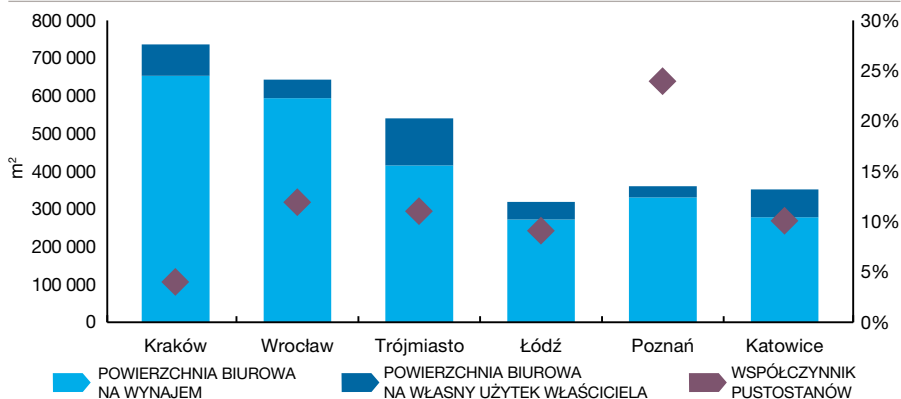
Na koniec I połowy 2015 roku odnotowano rekordowy poziom podaży na etapie realizacji – w budowie było ponad 530.000 m². Najwięcej biur powstaje na największych rynkach regionalnych: w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. W II połowie 2015 roku planowane jest zakończenie realizacji blisko 220.000 m² powierzchni biurowej (z czego najwięcej, około 90.000 m², ma zostać dostarczone w Krakowie), co zaowocuje rekordowym rocznym wolumenem nowej podaży na rynkach regionalnych. Ukończenie kolejnych niemal 300.000 m² nowoczesnej powierzchni planowane jest na rok 2016. Około 18% podaży w budowie jest już zabezpieczone umowami typu pre-let. Na koniec czerwca najwięcej realizowanej obecnie powierzchni było wynajęte w Krakowie (30%), najmniej z kolei we Wrocławiu (9%) i Łodzi (11%).

Aktywność najemców w miastach regionalnych nie słabnie. II kwartał 2015 roku był wyjątkowy pod względem wolumenu transakcji zawartych na

WYKRES 4

Zasoby biurowe w miastach regionalnych z uwzględnieniem powierzchni na własne potrzeby

II kw. 2015

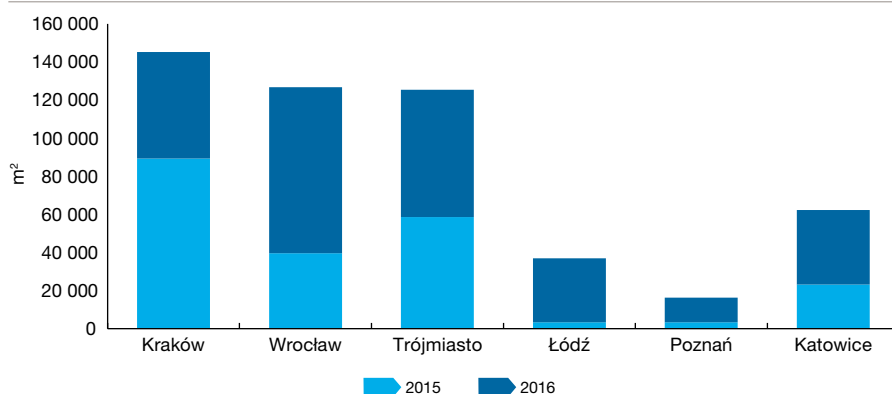


Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 5

Powierzchnia biurowa w budowie w miastach regionalnych

II kw. 2015



Źródło: Knight Frank

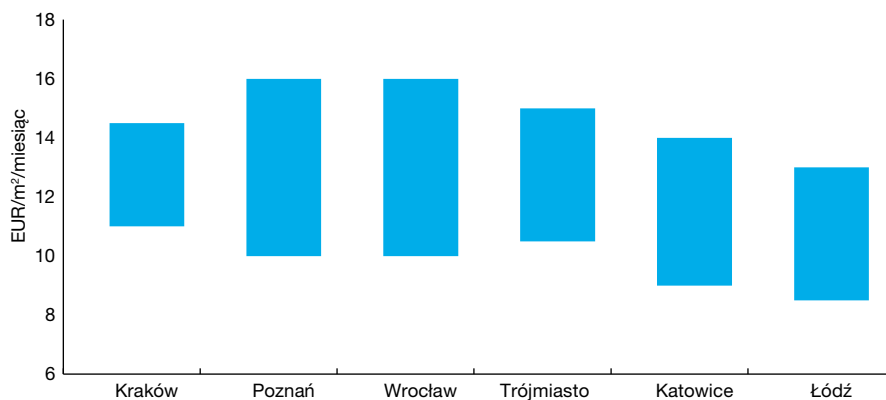


Wrocław 101, Crownway Investments, Wrocław

WYKRES 6

Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych

II kw. 2015

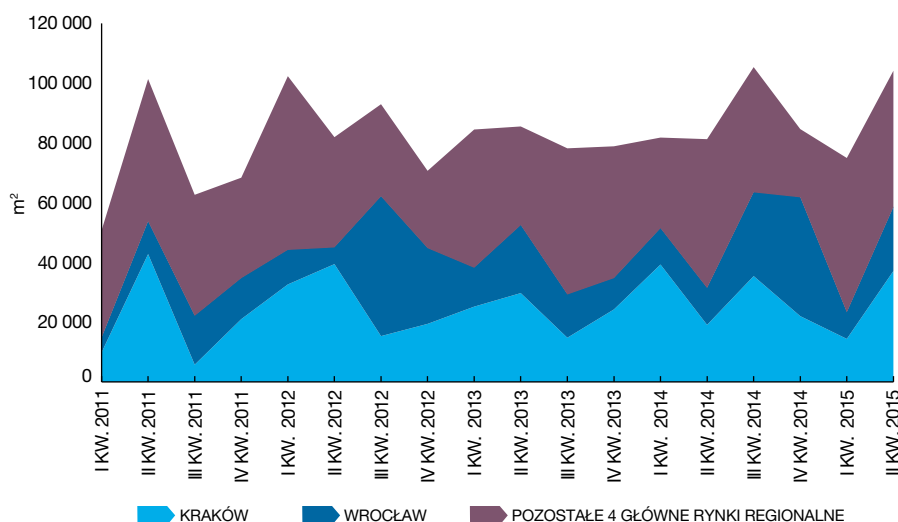


Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 7

Poziom popytu na głównych regionalnych rynkach biurowych

2011 - II kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

głównych rynkach regionalnych. W okresie od kwietnia do czerwca podpisano łącznie umowy najmu na 104.400 m², a poziom popytu zarejestrowany w I połowie 2015 roku (prawie 180.000 m²) stanowił ponad 50% wyniku odnotowanego w rekordowym dotychczas 2014 roku. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Krakowie (51.500 m²). Na uwagę zasługuje także wysoka aktywność najemców w Trójmieście (41.600 m²) i znaczne ożywienie popytu w Poznaniu w porównaniu z poprzednim rokiem (17.500 m², jedynie 4% mniej niż w całym 2014 roku).

Mimo wysokiej dynamiki rynku po stronie podaży, ilość dostępnej powierzchni w istniejących budynkach i współczynnik pustostanów na koniec II kwartału 2015 spadł na większości rynków. Niewielki wzrost odnotowano jedynie we Wrocławiu. Najmniej dostępnej powierzchni w istniejących budynkach i najniższy współczynnik pustostanów niezmiennie od kilku lat utrzymuje się w Krakowie (4%), natomiast od marca bieżącego roku najwyższy wskaźnik notowany jest w Poznaniu (23,9%). Biorąc jednak pod uwagę tempo wzrostu podaży i popytu, w nadchodzących miesiącach spodziewany jest niewielki wzrost współczynnika na większości rynków.

Czynsze wywoławcze w większości projektów w miastach regionalnych utrzymywały się w I połowie 2015 roku na stabilnym poziomie. Najniższe stawki, w przedziale od 8,5 do 13 EUR/m²/miesiąc odnotowane zostały w Łodzi, najwyższe - od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc obserwowano we Wrocławiu i Poznaniu. Czynniki efektywne były przeciętnie o 10-15% niższe w odniesieniu do stawek wywoławczych.

Rynek inwestycyjny

Brak dużych transakcji na rynku inwestycyjnym w I poł. 2015 roku zaowocował słabszymi wynikami w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w okresie pierwszych sześciu miesięcy 2015 roku osiągnął 801,3 mln EUR, co oznacza spadek o 43% w porównaniu z I połową 2014 roku. W minionym półroczu przeważały transakcje na rynku biurowym - stanowiły 49% wszystkich zamkniętych umów.



Nicolas Business Center Wrocław - Global Center, Wrocław

Przejęcia projektów handlowych objęły 32% wolumenu transakcji, podczas gdy udział rynku nieruchomości przemysłowych wyniósł 19% całkowitego wolumenu. Niezależnie od słabego wyniku na rynku inwestycyjnym w I połowie tego roku, w fazie negocjacji znajduje się znaczna ilość umów dotyczących przejęcia dużych projektów, których zamknięcie powinno zdecydowanie podnieść wolumen transakcji w II połowie 2015 roku.

Najbardziej znaczące umowy podpisane w I połowie 2015 roku obejmują: nabycie kompleksu Enterprise Park w Krakowie przez Tristan Capital Partners; zakup projektu Green Horizon w Łodzi przez Griffin; przejęcie przez Lone Star portfela biurowego, obejmującego warszawskie biurowce Europlex, Wiśniowy Business Park A, Irydion oraz Millennium Plaza w Katowicach; nabycie projektów handlowych Sarni Stok w Bielsku-Białej oraz Focus Mall w Rybniku przez Union Investment; przejęcie przez Rockcastle centrum Solaris w Opolu oraz zakup portfeli nieruchomości przemysłowych Europolis/ CA Immo i FM Logistics przez TPG i WP Carey. Wszystkie wymienione umowy to transakcje średniej wielkości, o wartości z przedziału 50-100 mln EUR.

W I połowie 2015 roku w sektorze biurowym dominowały transakcje na rynkach regionalnych, które objęły łącznie 218 mln EUR (wobec wolumenu 173,7 mln EUR odnotowanego w Warszawie). Kapitał zagranicznych inwestorów poszukujących okazji inwestycyjnych w regionie Europy

Środkowo-Wschodniej przyczynił się do wzrostu płynności dużych portfeli biurowych i oczekuje się, że będzie w dalszym ciągu zapewniał silny popyt na atrakcyjne nieruchomości w Warszawie i miastach regionalnych.

I połowa 2015 roku nie przyniosła żadnej transakcji typu prime o dużej skali, jednak oczekuje się, że stopy kapitalizacji za najlepsze projekty biurowe i magazynowe w nadchodzących kwartałach będą spadać.

Rynek handlowy

Rynek nieruchomości handlowych w Polsce

to obecnie 11,8 mln m² powierzchni, z czego najwięcej znajduje się w największych aglomeracjach (6,4 mln m²). Miasta średniej wielkości (100.000-400.000 mieszkańców) oferują 3,3 mln m², natomiast w najmniejszych ośrodkach (poniżej 100.000 mieszkańców) zasoby powierzchni handlowej są na poziomie 2,1 mln m².

W I połowie 2015 roku utrzymało się wysokie tempo wzrostu podaży w miastach średniej wielkości. Niemal połowa nowej powierzchni (90.000 m²) została zrealizowana na tych rynkach.

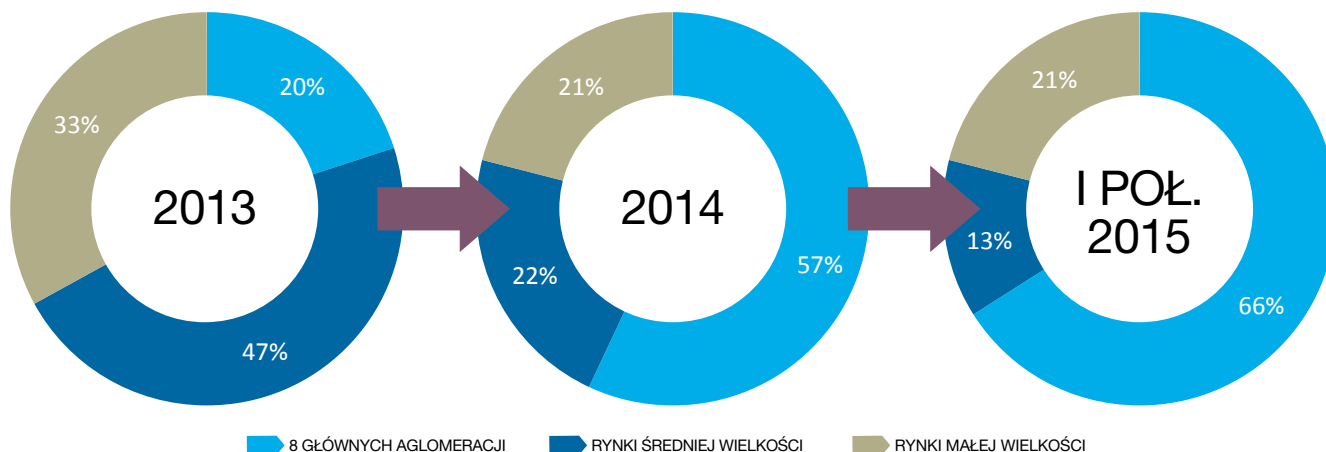
Największymi nowymi projektami są Tarasy



WYKRES 8

Powierzchnia handlowa w budowie według lokalizacji

2013 - I poł. 2015



Źródło: Knight Frank

Zamkowe w Lublinie (38.000 m²) oraz Galeria Neptun w Starogardzie Gdańskim (25.000 m²). Ponadto, w związku z rosnącą konkurencją na rynku handlowym w całej Polsce, deweloperzy rozbudowują i rekompensują istniejące obiekty. W I połowie 2015 roku powierzchnia istniejących centrów handlowych powiększyła się o 80.000 m², z czego największe ukończone rozbudowy dotyczyły Centrum Handlowego Ogrody w Elblągu (22.500 m²) oraz Magnolia Park we Wrocławiu (20.000 m²).

Jednakże, za sprawą budowy kilku wielkopowierzchniowych centrów

handlowych w najbliższych latach, główne aglomeracje przejmą pozycję lidera pod względem wolumenu nowej podaży. Na koniec I połowy 2015 roku około 750.000 m² powierzchni handlowej pozostawało w budowie, z czego 66% było realizowane w głównych aglomeracjach. Największymi projektami są Posnania w Poznaniu (100.000 m²), Sukcesja w Łodzi (57.000 m²) i Wrocławia we Wrocławiu (64.000 m²), którego budowa rozpoczęła się w II kw. 2015 roku. Ponadto na początku III kw. 2015 roku rozpoczęła się budowa centrum handlowego Galeria Północna w Warszawie o powierzchni 60.000 m². Będzie to

pierwsze od 2007 roku wielkopowierzchniowe centrum handlowe (po Złoty Tarasach), realizowane w stolicy.

W miastach średniej i małej wielkości po latach wzmożonej aktywności deweloperów, najbliższy rok zapowiada się nieco spokojniej. Na koniec czerwca 2015 roku w tych ośrodkach w budowie było około 250.000 m² powierzchni handlowej. Ukończenie zdecydowanej większości projektów planowane jest na II połowę 2015 roku. Obecnie deweloperzy kończą budowy galerii o dużej skali m.in. Zielone Arkady w Bydgoszczy (48.000 m²), Vivo! Stalowa Wola (32.000 m²), Galeria Aviator w Mielcu (26.000 m²), natomiast rozpoczynają budowy mniejszych parków handlowych oraz centrów convenience.

Według założeń deweloperów w II połowie 2015 roku zostanie ukończonych niemal dwukrotnie więcej powierzchni handlowej niż w I połowie roku – ok. 400.000 m². Największymi projektami będą m.in.: Sukcesja w Łodzi (57.000 m²), rozbudowa Parku Handlowego Bielany (35.000 m²), który po zakończeniu prac zmieni nazwę na Aleja Bielany, Galeria Galena w Jaworznie (32.000 m²) oraz Supersam w Katowicach (20.000 m²). Tym samym oczekuje się, że rok 2015 będzie lepszy niż poprzedni oraz porównywalny z 2013 rokiem pod względem wolumenu nowej podaży.

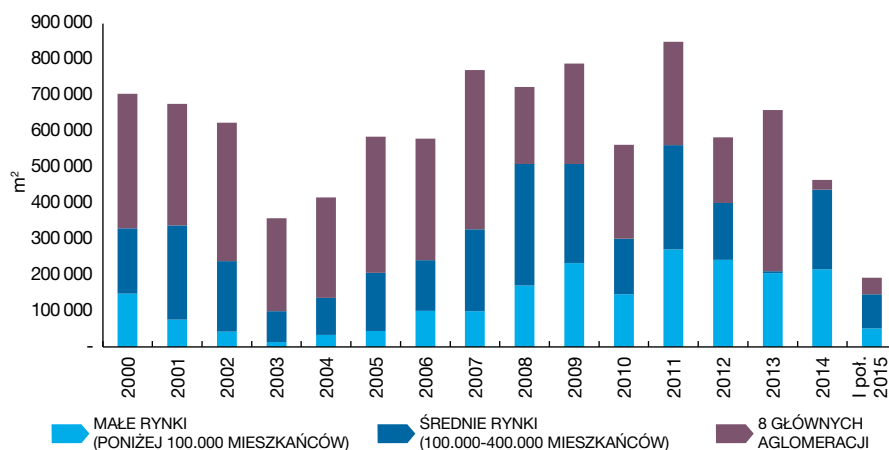
Popyt na powierzchnie handlowe nie zwalniał tempa w I połowie 2015 roku. Kolejne zagraniczne marki modowe otworzyły w minionych miesiącach pierwsze sklepy na polskim rynku, m.in. Superdry, Courir i Dquared2 Kids – wszystkie w Warszawie. Natomiast marka Ecco uruchomiła w Krakowie pierwszy na świecie salon z ofertą artykułów skórzanych – Ecco Leather Goods.

W I połowie roku nie odnotowano znaczących zmian w wysokości stawek czynszu za powierzchnie handlowe. Warszawa wciąż pozostaje najdroższą lokalizacją. Tu czynsze prime za najlepsze lokale o powierzchni do 100 m² w najlepszych centrach handlowych przekraczają 100 EUR/m²/miesiąc. Na rynkach regionalnych stawki za najlepsze powierzchnie mieszczą się w przedziale od 30 do 60 EUR/m²/miesiąc.

WYKRES 9

Nowa podaż powierzchni handlowej w Polsce

2000 - I poł. 2015



Źródło: Knight Frank



Centrum Handlowe Madison, Javin Investments, Gdańsk



COMMERCIAL
MARKET

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Rynek biurowy we Wrocławiu: I kw. 2015



Rynek biurowy w Krakowie: I kw. 2015



Rynek biurowy w Warszawie I poł. 2015



Rynek komercyjny w Polsce: I kw. 2015

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie: KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/

© 2015, Knight Frank Sp. z o.o.

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank

Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska - Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

Bartłomiej Łepkowski
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - RETAIL

Agnieszka Mielcarz
agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

Marek Ciunowicz
marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Paweł Materny
pawel.materny@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATIONS

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

