

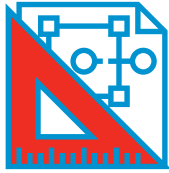
Colliers
INTERNATIONAL

POLSKA

MARKET INSIGHTS

I KW. | 2019

DANE RYNKOWE I KW. 2019



11,975 MLN M² GLA

Zasoby



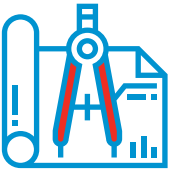
510

Ilość centrów handlowych



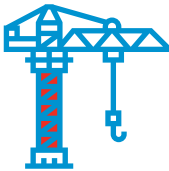
311 M²/1 000 OSÓB

Nasylenie



31 000 M² GLA

Nowa podaż



433 000 M² GLA

Powierzchnia w budowie



3,3%

Wskaźnik pustostanów (IV kw. 2018)



Silesia Outlet, Gliwice

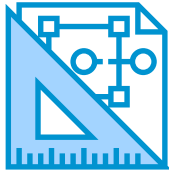
WYDARZENIA I KW. 2019

- Podczas targów MIPIM 2019 r. zaprezentowano nowy projekt inwestycji wielofunkcyjnej Towarowa 22. Firma Echo Investment planuje wybudowanie na warszawskiej Woli kompleksu o łącznej powierzchni ok. 230 tys. m² GLA. W ramach inwestycji ma powstać centrum handlowe o wielkości blisko 60 tys. m², powierzchnie biurowe o podobnej wielkości, teatr, kino festiwalowe, kawiarnie i restauracje, hotel, mieszkania oraz tereny zielone.
- W warszawskim centrum handlowym Blue City otwarto pierwsze w stolicy kino sieci Helios oraz park rozrywki TepFactor. Kino oferuje 8 komfortowych sal (w tym 3 sale Dream), wyposażonych w wysokiej klasy sprzęt kinotechniczny, z najnowszymi rozwiązaniami w zakresie dźwięku i projekcji obrazu. TepFactor to pierwszy w Polsce obiekt unikalnej rozrywki zespołowej, składający się z 25 pokoi z elektronicznie sterowanymi przeszkodami, sprawdzającymi siłę fizyczną, logiczne myślenie, cierpliwość, zręczność i umiejętność pracy zespołowej.
- Otwarto drugie na Śląsku centrum wyprzedażowe - Silesia Outlet (faza I), zlokalizowane w sąsiedztwie centrum handlowego Auchan Gliwice i sklepu z artykułami budowlanymi Leroy Merlin.
 - Obiekt o powierzchni 12 tys. m² GLA oferuje 60 salonów wyprzedażowych znanych polskich i międzynarodowych marek. W centrum swoje miejsce znalazły sklepy z modą, obuwnicze, sportowe a także z wyposażeniem wnętrz i akcesoriami. Za zarządzanie obiektem odpowiada firma Neinver.
- Na polskim rynku toczą się postępowania sanacyjne i upadłościowe, odnotowujemy także kolejne transakcje sprzedaży sieci handlowych. W bieżącym kwartale swoją decyzję o wycofaniu się z rynku zaanonsowała sieć New Look. Grupa CCC, producent i lider polskiego rynku sprzedaży detalicznej obuwia, przejęła spółkę Gino Rossi. Gastromall Group natomiast przejmuje udziały w sieci barów Makarun Spagetti & Salad, a firma Helios S.A. podpisała list intencyjny z Food for Nation, właścicielem burgerowni Pasibus.
- Uplłynął rok od wprowadzenia przepisów dotyczących zakazu handlu w niedziele. Zarówno właściciele centrów handlowych oraz ich najemcy jak i indywidualni przedsiębiorcy raportują spadki odwiedzalności i obrotów. Wg. Retail Institute, w 2018 r., odwiedzalność w badanych 120 centrach handlowych spadła o 1,9% w stosunku do 2017 r., co przekłada się na 7,23 mln klientów mniej. Najbardziej ucierpiały podmioty z sektorów zdrowie i uroda, usługi oraz gastronomia.



DANE RYNKOWE I KW. 2019

WARSZAWA / 8 RYNKÓW REGIONALNYCH*



5,5 / 5,2 MLN M²

Zasoby



20 200 / 122 200 M²

Nowa podaż



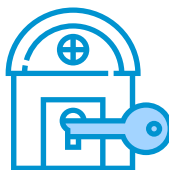
140 100 / 130 500 M²

Popyt



834 300 / 1,2 MLN M²

Powierzchnia w budowie



9,1% / 9,4%

Wskaźnik pustostanów

NAJWIĘKSZE OBIEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W I KW. 2019

NAZWA	LOKALIZACJA	POWIERZCHNIA (M ² GLA)
Poznań Business Garden II faza	Poznań	46 100
V.Offices	Kraków	21 650
Spark B	Warszawa	15 708
City Forum: City One	Wrocław	11 242
Heweliusza 18	Trójmiasto	10 000

Źródło: Colliers International, kwiecień 2019

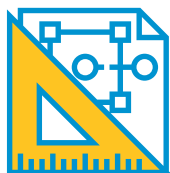
WYDARZENIA I KW. 2019

- Na koniec I kw. 2019 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na 8 głównych rynkach regionalnych w Polsce przekroczyły 5 mln m². Jest to o 5,3% mniej niż istniejąca podaż biurowa w Warszawie. Poznań dołączył do grona miast, w których zasoby biurowe przekroczyły 0,5 mln m².
- Największym projektem oddanym do użytku w Warszawie był kolejny budynek w kompleksie Spark na warszawskiej Woli (budynek B, 15,7 tys. m²). Planowany termin zakończenia całego kompleksu to 2023 rok.
- Współczynnik pustostanów w Warszawie nieznacznie wzrósł w stosunku do IV kw. 2018 r. i wyniósł 9,1%. Wśród miast regionalnych najwyższy poziom pustostanów zaobserwowano w Poznaniu (15,8%) ze względu na oddanie do użytku II fazy kompleksu Business Garden, w ramach której powstało 5 budynków o łącznej powierzchni 46,1 tys. m². Najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Trójmieście (5,4%).
- Firma Akamai z sektora IT odnowiła umowę najmu na 11,2 tys. m² w Vinci Office Building w Krakowie – była to największa transakcja najmu w tym kwartale.
- Największy udział wśród wszystkich kontraktów podpisanych w minionym kwartale miały nowe umowy (58%) oraz renegecje (33%). Ekspansje oraz projekty na użytek właścicieli wyniosły odpowiednio 7% i 2%. Na etapie budowy projektów biurowych najemcy wynajęli 66,5 tys. m², z czego aż 43,1 tys. m², w miastach regionalnych (64,8%).



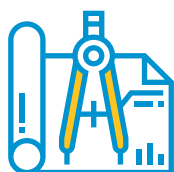
Spark (budynek B i C), Warszawa

DANE RYNKOWE I KW. 2019



16,6 MLN M²

Zasoby



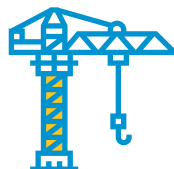
507 000 M²

Nowa podaż



981 200 M²

Popyt



2,1 MLN M²

Powierzchnia w budowie



5,3%

Wskaźnik pustostanów

WYBRANE OBIEKTY/PARKI MAGAZYNOWE ODDANE DO UŻYTKU W I KW. 2019

NAZWA	DEWELOPER	LOKALIZACJA	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA (M ²)
Hillwood Olsztynek	Hillwood	Olsztynek k. Olsztyna	120 500
Panattoni Park Warsaw South	Panattoni Europe	Warszawa II	38 000
7R Park Kraków VII	7R Logistics	Kraków	22 600
Prologis Park Łódź	Prologis	Łódź	17 000

Źródło: Colliers International, kwiecień 2019

WYDARZENIA I KW. 2019

- Pod koniec I kwartału 2019 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w 11 głównych regionach Polski osiągnęły poziom 16,6 mln m². Rynek warszawski stanowił blisko 25% całkowitej podaży w kraju (4 mln m²), co pozwoliło mu utrzymać pozycję lidera.
- Najwyższy poziom nowej podaży odnotowano w Centralnej Polsce i Wrocławiu, gdzie deweloperzy oddali do użytku odpowiednio 89,7 tys. m² i 84,2 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej – co stanowiło łącznie ponad 1/3 całkowitej powierzchni oddanej w minionym kwartale w Polsce. Najmniej aktywnym regionem (poza warszawską strefą I, Poznaniem, Trójmiastem i ścianą wschodnią, gdzie nie oddano żadnego projektu) był region Toruń/Bydgoszcz, którego zasoby powiększyły się zaledwie o 5 tys. m².
- Pod względem powierzchni będącej w fazie budowy, najbardziej wyróżnił się Górny Śląsk. Pod koniec kwartału w budowie pozostawało 570,7 tys. m² powierzchni magazynowej. Górny Śląsk, podobnie jak Centralna Polska to wciąż jeden z najszybciej rozwijających się regionów w Polsce – głównie za sprawą bardzo dobrej infrastruktury.
- W I kw. br. wynajętych zostało 981,2 tys. m². Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe ze strony najemców wciąż jest wysokie, choć w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wynik jest blisko o 20% niższy. Jedną z większych umów najmu w I kw. 2019 r. była renegotiacja 60 tys. m² podpisana przez Jysk w Logistic City Piotrków Trybunalski.
- Warszawska strefa I wciąż pozostaje regionem, gdzie współczynnik pustostanów należy do jednych z najwyższych w kraju (8,5%). Jest to spowodowane głównie przez ograniczoną dostępność gruntów oraz wysokie stawki czynszów.



Hillwood Olsztynek

KONTAKT

RESEARCH AND CONSULTANCY SERVICES

Dominika Jędrak
Director
+48 666 819 242
Dominika.Jedrak@colliers.com

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2018 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dłożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzyjności tych informacji. W związku z powyższym zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.

Colliers International
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa



Research & Consultancy