

Polska

MARKET INSIGHTS

Raport roczny 2018



Spis treści

Spis treści	2
Gospodarka	4
Rynek inwestycyjny	5
Rynek biurowy	8
Rynek magazynowy	11
Rynek handlowy	14
Rynek hotelowy	17



Monika Rajska – Wolińska

Managing Partner | Polska

monika.rajska@colliers.com

„Rok 2017 to kolejny rekordowy rok na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, szczególnie w sektorach magazynowym, biurowym i inwestycyjnym. Na rynku powierzchni przemysłowych najlepsze wyniki świętowali zarówno deweloperzy, którzy oddali do użytku aż 2,3 mln m², jak i najemcy, którzy wynajęli 4,6 mln m². Dzięki równowadze między popytem a podażą współczynnik pustostanów pozostaje na stabilnym poziomie. Na rynku biurowym deweloperzy oddali do użytku prawie 750 tys. m² nowoczesnej powierzchni, nieco mniej niż w 2016 r. Nowy rekord ustanowili natomiast najemcy, którzy wynajęli prawie 1,5 mln m². Wysoka aktywność najemców motywuje deweloperów do realizacji nowych inwestycji. Obecnie w budowie w całej Polsce znajduje się ponad 1,8 mln m², z czego prawie połowa ma być oddana do użytku w 2018 r. Prawdziwym rekordzistą jest jednak rynek inwestycyjny, gdzie wolumen transakcji osiągnął ponad 5,1 mld EUR, o 0,5 mld EUR więcej niż rok temu! Co istotne, aż 75% transakcji zostało zrealizowane na rynkach regionalnych, wskazuje to na nowy trend wśród inwestorów. Warto też zauważyć, że aż 7% wszystkich transakcji dotyczyło sektora hotelowego. Podobnie jak w roku ubiegłym, jedynie na rynku powierzchni handlowych obserwujemy spowolnienie. Prognozy są jednak pozytywne – w 2018 roku nowa podaż powierzchni handlowych może wzrosnąć z 360 tys. m² odnotowanych na koniec tego roku do 450 tys. m². Doskonałe wyniki oraz wysoka aktywność wszystkich graczy na rynku nieruchomości potwierdzają, że Polska jest miejscem, gdzie warto inwestować.

Apetyt rośnie w miarę jedzenia, dlatego liczymy na kolejne rekordy w 2018 roku!”

Prognozy

Gospodarka - oczekuje się, że w nadchodzącym roku utrzyma się korzystna koniunktura dla polskiej gospodarki.

Rynek inwestycyjny - przewiduje się, że rynek zachowa swoją dynamikę dzięki wzrostowi PKB opartemu na konsumpcji i mocnym średnioterminowym perspektywom makroekonomicznym dla Europy Środkowo-Wschodniej.

Rynek biurowy - obserwujemy wysoką aktywność deweloperów. Na 2018 rok zaplanowanych do oddania jest ok. 880 tys. m² biur, z czego ok. 70% poza Warszawą.

Rynek magazynowy - w 2018 r. przewidujemy dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych (takich jak Białystok, Kielce).

Rynek handlowy - na rynku nieruchomości komercyjnych powstają projekty o funkcjach mieszanych, w których znaczne części będą stanowiły powierzchnie handlowe.

Rynek hotelowy - popyt na usługi hoteli w polskich miejscowościach turystycznych wykazuje tendencję wzrostową.



Gospodarka

Zarys ogólny

- > Rok 2017 był dla Polski okresem dynamicznego przyspieszenia gospodarczego. Produkt krajowy brutto był realnie wyższy o 4,6% r/r. Głównym motorem napędzającym PKB wciąż pozostawała rosnąca konsumpcja prywatna, wzmacniana przez trwający program 500+.
- > Poziom stóp procentowych nie uległ zmianie. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała je na niezmiennym poziomie. Główna stopa referencyjna wyniosła 1,5%.
- > Ważnym czynnikiem wpływającym na dobrą koniunkturę gospodarczą w minionym roku w Polsce pozostał popyt konsumpcyjny wspierany przez wzrost płac i zatrudnienia oraz dobre nastroje konsumentów.
- > Ożywienie gospodarki zostało także w dużej mierze wsparte przez silny popyt zewnętrzny odzwierciedlony w znaczącym wzroście eksportu. Jego wartość po pierwszej połowie 2017 r. wyniosła ponad 560 mld zł, o 7,7% więcej niż w tym samym okresie 2016 r.
- > Największa zmiana w stosunku do roku 2016 nastąpiła w sektorze inwestycji. Poziom wydatków inwestycyjnych w tym okresie spadł o blisko 8%, natomiast 2017 r. odnotowano ich wzrost o 5,4%. Pomimo wyjścia z impasu sprzed dwóch lat, inwestycje nadal mają mniejszy udział we wzroście polskiej gospodarki niż miało to miejsce w latach ubiegłych.
- > Według Rady Polityki Pieniężnej średni poziom inflacji wyniósł 2% z prognozą wzrostową na 2018.
- > W okresie całego roku zanotowano sukcesywny spadek poziomu bezrobocia. W ostatnim kwartale 2017 r. stopa bezrobocia osiągnęła najniższy od 26 lat poziom 6,5%.

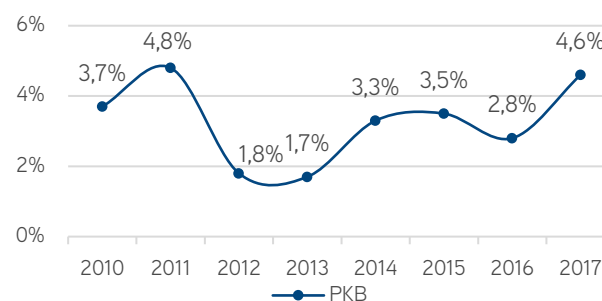
Prognozy

- > Oczekuje się, że w nadchodzących kwartałach 2018 r. utrzyma się korzystna koniunktura dla polskiej gospodarki,

mimo że dynamika PKB będzie niższa niż w II połowie 2017 r.

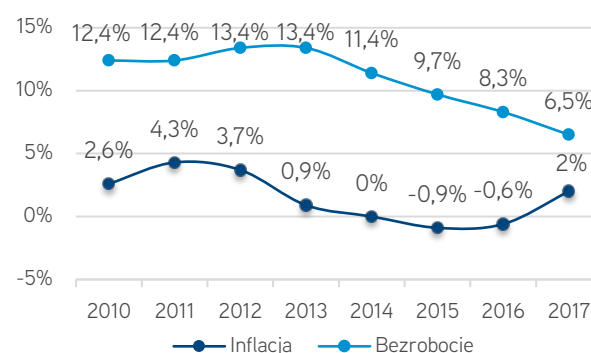
- > Według prognoz analityków BZ WBK rok 2018 będzie okresem zaskakujących wahań inflacji. W I kwartale 2018 r. poziom inflacji powinien utrzymać się na dotychczasowym poziomie po czym nastąpi wzrost do 2,5%, a następnie wyhamowanie do wartości początkowej.
- > Analitycy BZ WBK przewidują, że presja na rynku pracy będzie narastać, co w konsekwencji przełoży się na zwrośtową dynamikę płac, nawet powyżej 10% r/r.
- > Rok 2018 może być trudnym okresem, szczególnie dla sektora budowlanego. Małe zasoby siły roboczej, rosnące koszty - presja płacowa i drożące materiały budowlane, wpłyną na sytuację w powyższym sektorze, co w konsekwencji może przełożyć się na niższą dynamikę produkcji budowlanej.

Tempo wzrostu PKB (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, BZ WBK

Stopa bezrobocia oraz inflacja (%)



Źródło: Colliers International, na podstawie GUS, MRPiPS

Rynek inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne

Wolumen transakcji 5,1 mld EUR

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

Biurowe - Warszawa ok. 5,2%

Biurowe - miasta regionalne ok. 6,0%

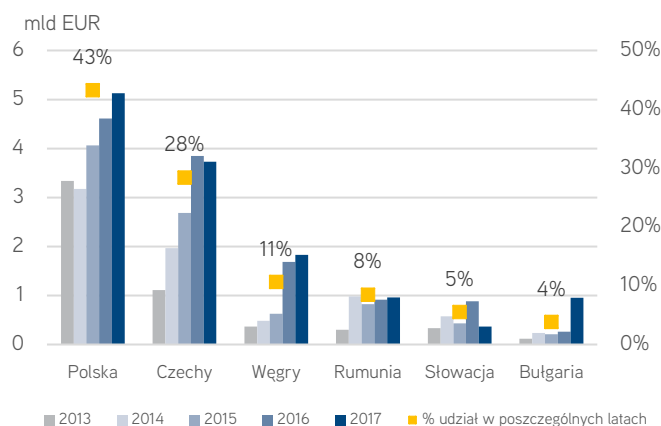
Obiekty handlowe ok. 5,0%

Magazyny ok. 6,5%

Zarys ogólny

- > Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w 2017 r. osiągnął poziom 5,1 mld EUR, najwyższy w historii, po roku 2016 (4,6 mld EUR).
- > Dzięki dobrym wynikom w czwartym kwartale 2017 r., Polska, z 40% udziałem, ponownie zajęła pozycję lidera wśród sześciu krajów Europy Środkowo-Wschodniej, wyprzedzając Czechy (29%) i Węgry (14%).

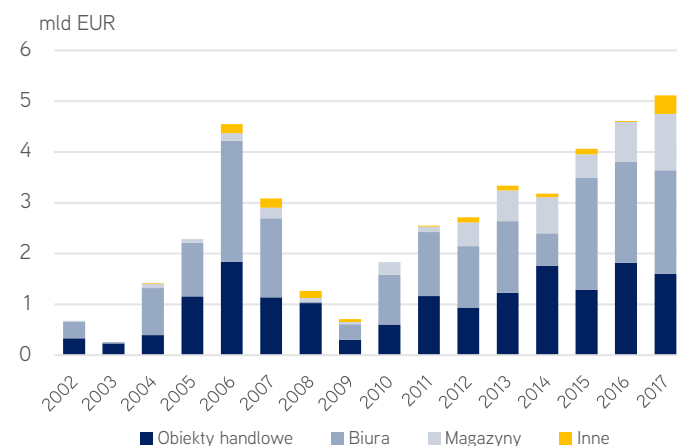
Wartość transakcji inwestycyjnych w sześciu krajach Europy Środkowo-Wschodniej (2013 - 2017)



Źródło: Colliers International

- > Rynek odnotował wysoki popyt we wszystkich głównych klasach aktywów, z rekordami w sektorach hotelowym i magazynowym.
- > 75% kapitału zostało zainwestowane poza stolicą. Na rynkach regionalnych sprzedano 26 budynków biurowych, co odpowiada 60% wartości transakcji w sektorze biurowym (0,97 mld EUR).
- > W roku 2017 główną rolę odgrywał kapitał z USA, Niemiec, Republiki Południowej Afryki, Chin i Wielkiej Brytanii, inwestorzy spoza Europy wchodzili pośrednio na rynek poprzez zarządy funduszy inwestycyjnych. Aktywność polskich inwestorów pozostała marginalna, gdyż finalizacji nie doczekały się nowe regulacje REIT.
- > Na rynku odnotowano aktywność nowych podmiotów i wzrost zainteresowania zakupami typu „core plus” oraz „value add” we wszystkich klasach aktywów.

Wartość transakcji inwestycyjnych w poszczególnych sektorach (2002 - 2017)



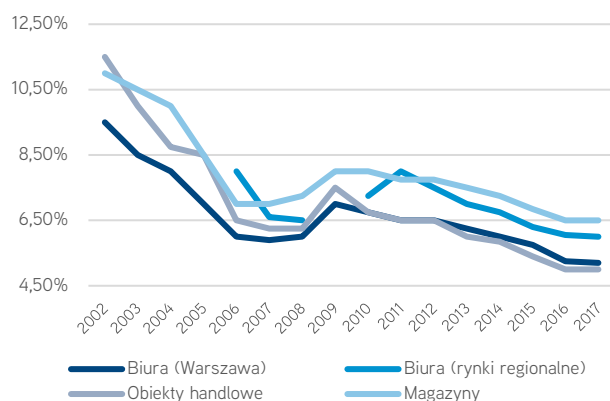
Źródło: Colliers International

Stopy zwrotu

- > Wyznacznikiem cen najlepszych aktywów jest nadal długość umów najmu. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy odnotowano dalszą nieznaczłą kompresję stóp zwrotu.

- > Najlepsze stopy zwrotu na rynku biurowym w centrum Warszawy wynoszą ok. 5,2% a w lokalizacjach poza centrum ok. 7,5%.
- > Najlepsze stopy zwrotu w głównych miastach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Katowice) plasują się w przedziale 6,0-7,5%, w zależności od dojrzałości danego rynku, lokalizacji a także długości i jakości zabezpieczanych przez budynki przychodów czynszowych.
- > Najlepsze stopy zwrotu na rynku handlowym wynoszą od ok. 5,0% dla nowoczesnych, dominujących centrów handlowych do ok. 8,0% dla obiektów w mniejszych miejscowościach i drugorzędnych lokalizacjach.
- > Najlepsze stopy zwrotu na rynku magazynowym pozostają na poziomie ok. 6,5% dla aktywów typu „core”, wynajmowanych wielu najemcom. Długoterminowe umowy w niektórych przypadkach mogą zachęcać stopami zwrotu zwrótu poniżej 6%.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości w poszczególnych sektorach (2002 - 2017)



Źródło: Colliers International

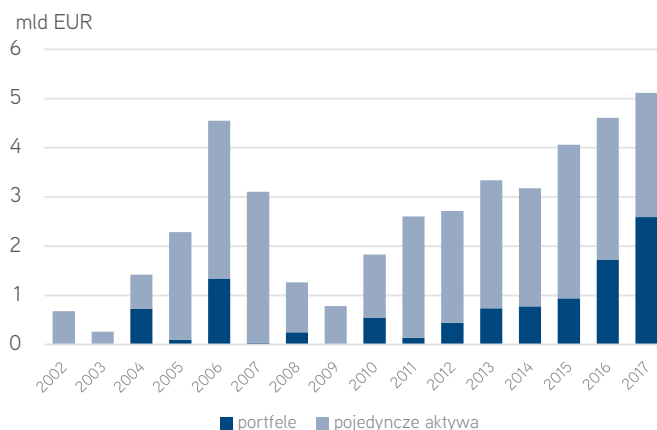
Wartość transakcji

- > Całkowita wartość transakcji rosła systematycznie w ostatnich latach (4,1 mld EUR w 2015, 4,6 mld EUR w 2016), a w 2017 r. osiągnął 5,1 mld EUR – najwyższy poziom w historii polskiego rynku, obejmując 75 transakcji inwestycyjnych i 150 sprzedanych nieruchomości. Aktywność inwestycyjna wzrosła o ponad 10% w stosunku do roku 2016.
- > 2,6 mld EUR (ponad 50% kapitału) zostało zainwestowane w portfele nieruchomości oraz poprzez akwizycje platform inwestycyjnych i transakcje korporacyjne. Potwierdza to rosnące zainteresowanie dużych, europejskich oraz globalnych inwestorów instytucjonalnych.
- > Wyniki sektora magazynowego, przebiły dane z 2016 r., osiągając w tym roku nowy rekord - 1,1 mld EUR. Stało się to głównie za sprawą nabycia przez China Investment

Corporation europejskiego portfela nieruchomości Logicor. Była to największa transakcja dokonana przez kapitał prywatny na rynku nieruchomości w Europie (12,25 mld EUR). Część portfela zlokalizowana w Polsce obejmowała 28 magazynów wycenionych na 0,75 mld EUR.

- > Sektor hotelowy zanotował najlepszy w swojej historii wynik-wartość transakcji wyniosła 340 mln EUR (7% udział), w jedenastu transakcjach sprzedaży piętnastu hoteli.

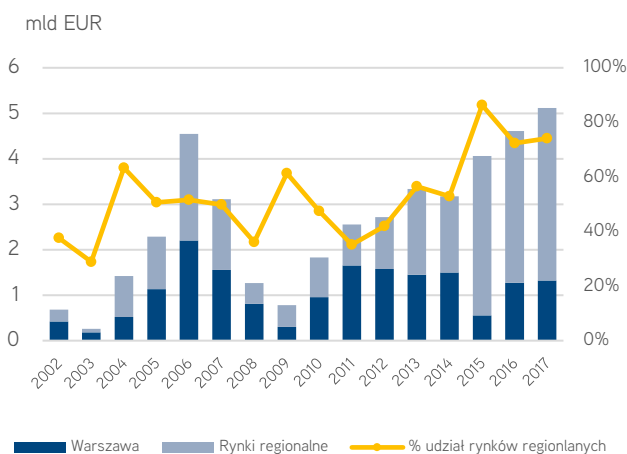
Transakcje – pojedyncze aktywa i portfele



Źródło: Colliers International

- > Warszawa pozostaje najbardziej zróżnicowanym i płynnym rynkiem nieruchomości w Polsce, jednak trzy czwarte wartości transakcji ulokowane zostało poza stolicą. Na rynkach regionalnych sprzedano 26 biurowców, co stanowi 60% (ok. 0,97 mld EUR) kapitału zainwestowanego w sektorze biurowym.

Wartość transakcji inwestycyjnych w Warszawie i rynkach regionalnych (2002 – 2017)

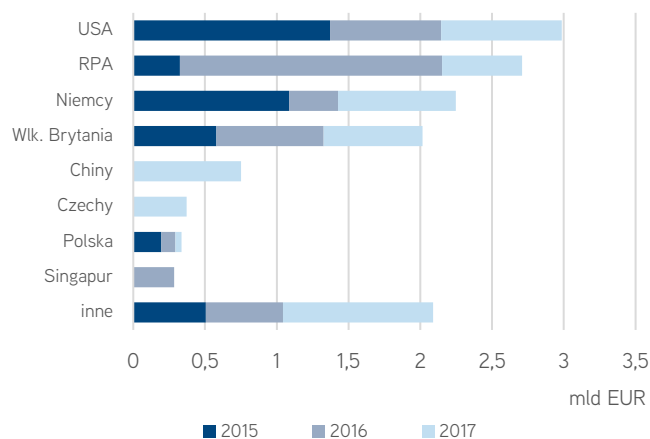


Źródło: Colliers International

Inwestorzy

- > Do najbardziej aktywnych graczy na rynku w ciągu ostatnich trzydziestu sześciu miesięcy należeli inwestorzy i zarządcy funduszy inwestycyjnych z USA, Republiki Południowej Afryki, Niemiec, Wielkiej Brytanii. Inwestorzy reprezentujący kapitał niemiecki i amerykański osiągnęli po 16% udziałów w rynku, lokując na rynku w ostatnim roku po 0,8 mld EUR (łącznie 1,6 mld EUR).
- > Aktywność polskich inwestorów pozostała marginalna, gdyż finalizacji nie doczekały się nowe regulacje REIT.
- > Do najbardziej aktywnych inwestorów należeli: CIC (China Investment Corporation), Union Investment, Globalworth, REICO, Invesco, EPP, Pradera, RREEF, Griffin Premium RE i Octava FIZAN (Elliott).

Wartość inwestycji według pochodzenia inwestorów



Źródło: Colliers International

Kluczowe transakcje

- > Zakup europejskiego portfela nieruchomości Logicor przez China Investment Corporation był największą transakcją inwestycyjną w ostatnim roku. Wartość polskiego portfela magazynowego składającego się z 28 aktywów przemysłowych, wycenionych zostało na ok. 0,75 mld EUR.
- > Inną ważną transakcją był zakup przez Globalworth 2/3 udziałów w Griffin Premium RE posiadającym portfel nieruchomości handlowych i biurowych, którego wartość szacowana była na ok. 0,5 mld EUR.
- > Zakup centrum handlowego Magnolia przez Union Investment za ok. 380 mln EUR był największą transakcją na rynku handlowym dotyczącą pojedynczej nieruchomości.
- > Z kolei największą transakcją na rynku biurowym była sprzedaż położonego w centrum Warszawy budynku Proximo I przez Hines do REICO za ok. 116 mln EUR.

Był to jednocześnie debiut czeskiego kapitału instytucjonalnego na polskim rynku.

Prognozy

- > Polska pozostaje postrzegana jako uznany rynek nieruchomości, stopniowo osiągający status rynku dojrzałego ("core market"). Dzieje się to dzięki coraz większej płynności i różnorodności produktów inwestycyjnych oraz zwiększającej się liczbie inwestorów o różnych strategiach nabywania oraz sprzedaży aktywów.
- > Oczekuje się, że rynek zachowa swoją dynamikę dzięki wzrostowi PKB opartemu na konsumpcji i mocnym średnioterminowym perspektywom makroekonomicznym dla Europy Środkowo-Wschodniej.
- > Oczekuje się, że trendy obserwowane w roku 2017 będą kontynuowane w 2018, włączając dalszy wzrost płynności oraz popytu na transakcje portfelowe i korporacyjne, a także wzrost zainteresowania mniej popularnymi dotychczas miastami.
- > Aktywa alternatywne (sektor prywatny, akademiki, domy opieki) będą generować coraz większe zainteresowanie zarówno wśród istniejących, jak i nowych kupujących. Oczekiwana jest dalsza dywersyfikacja kapitału wkraczającego bezpośrednio do Polski lub przez zarządcy funduszy inwestycyjnych do Polski.
- > Zakładając, że regulacje prawne dotyczące REIT na użytek rynku komercyjnego zostaną wprowadzone w roku 2018, uwolnienie stłumionego dotychczas popytu ze strony krajowych podmiotów będzie mogło nadać nowy wymiar płynności polskiego rynku inwestycyjnego. W krajach Europy Środkowo-Wschodniej, poza Polską, krajowy kapitał pochodzący z CEE odpowiada za 34% aktywności inwestycyjnej. Podobny trend może mieć szansę pojawić się w Polsce.
- > Oczekuje się, iż stopy zwrotu pozostaną stabilne, gdyż ryzyko wzrostu stóp procentowych w Europie Środkowo-Wschodniej jest bardziej odległe. Utrzymuje się wciąż znacząca różnica pomiędzy poziomem stóp procentowych a stopami zwrotów z inwestycji w nieruchomości komercyjne (yield gap), a rynki notują stały napływ kapitału.



Rynek biurowy

Zarys ogólny

- > Na koniec 2017 r. podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 9,7 mln m². W minionym roku deweloperzy oddali do użytku 736,4 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, blisko 18% mniej niż w 2016 r. Powodem tego spadku była mniejsza ilość ukończonej powierzchni biurowej w Warszawie (275 tys. m²), miasta regionalne odnotowały poziom nowej podaży zbliżony do roku 2016 r. - 455 tys. m². Najwięcej projektów wśród miast poza stolicą zostało ukończonych w Krakowie (190 tys. m²).
- > Pod względem wynajętej powierzchni miniony rok był rekordowy. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2017 r. wyniósł prawie 1,5 mln m², co stanowi 11% wzrost w porównaniu do 2016 r. Większość popytu stanowiły nowe umowy (58%), a udział transakcji typu pre-let nadal utrzymywał się na dobrym poziomie ok. 22%. Rosnący popyt i niższe pustostany to także rekordowy wynik absorpcji netto, która w 2017 r. osiągnęła poziom ponad 742 tys. m².
- > Obserwujemy nadal wysoką aktywność deweloperów. Obecnie ponad 1,8 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej jest w fazie budowy. Najwięcej buduje się

w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu.

- > Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował spadek do poziomu 10,8% wobec 12,7% na koniec IV kwartału 2016 r.
- > Czynsze wywoławcze jak i stawki efektywne pozostały stabilne na większości rynków. Niewielkie wzrosty obserwowane są w przypadku nowych, wyróżniających się ciekawą architekturą i lokalizacją inwestycji biurowych. Średnie czynsze na rynku warszawskim kształtowały się pomiędzy 12 a 22 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 17 EUR/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w największych miastach Polski

- > Warszawa – w stolicy ukończonych zostało 27 budynków biurowych o łącznej powierzchni ponad 275 tys. m². Nowa podaż dostarczana była równomiernie w każdym z kwartałów. Na koniec 2017 r. największy wzrost zasobów odnotowały strefy: Mokotów (72,3 tys. m²) – gdzie oddano 6 projektów, Żwirki i Wigury (62,2 tys. m²) – głównie w wyniku ukończenia parku biurowego Business Garden (54,9 tys. m²) oraz strefa Centrum (52,5 tys. m²). Największe z oddanych w 2017 r. obiektów to: drugi etap West Station (35 tys. m²) przy Al. Jerozolimskich, D48 (23,4 tys. m²) w strefie Mokotów – Służewiec, pierwszy z budynków kompleksu Generation Park X (20,1 tys. m²) oraz projekt Bobrowiecka 8 (20 tys. m²).

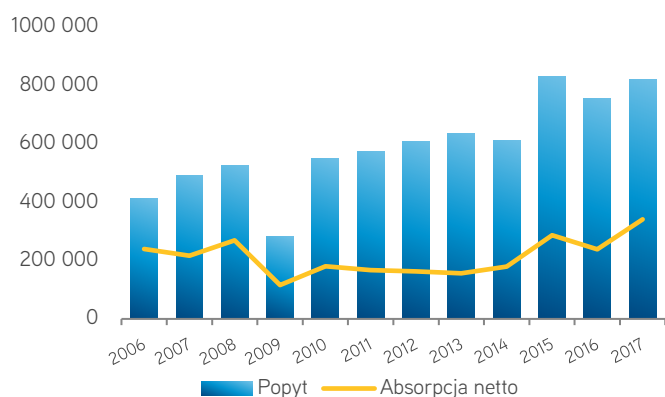
Główne wskaźniki 2017 r.

Miasto	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż 2017 (m ²)	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt 2017 (m ²)	Stawki czynszu (m ² /miesiąc)
Warszawa	5 283 500	275 400	11,7%	787 000	820 100	12-22 EUR
Kraków	1 099 600	190 400	9,8%	306 500	200 800	13,2-15,5 EUR
Wrocław	905 800	53 600	9,4%	237 300	169 500	13-15,5 EUR
Trójmiasto	697 800	65 800	8,2%	173 000	113 200	12-15,5 EUR
Katowice	460 600	17 500	11,3%	60 300	30 900	12,2-14,5 EUR
Poznań	455 400	26 300	8,6%	106 200	78 200	13,5-17 EUR
Łódź	437 800	74 000	9,5%	114 100	58 500	12-13,5 EUR
Lublin	170 900	30 500	19,7%	26 800	8 800	11-13 EUR
Szczecin	157 100	2 900	10,0%	39 400	14 700	11-14 EUR
Razem	9 668 500	736 400	10,8%	1 850 600	1 494 700	

Źródło: Colliers International na podst. PORF

Popyt brutto odnotowany w minionym roku w Warszawie ukształtował się na bardzo dobrym poziomie, zbliżonym do poprzednich dwóch lat (2015 - 2016). Łączny wolumen transakcji wyniósł ponad 820 tys. m², co stanowi 9% wzrost w stosunku do 2016 r. Bardzo dobry wynik osiągnęła również absorpcja powierzchni biurowej – 341 tys. m². Najwięcej umów najmu zostało podpisanych w strefach: Centrum (208,5 tys. m²), Mokotów (204,5 tys. m²) oraz w Centralnym Obszarze Biznesu (163,8 tys. m²). Nowe umowy stanowiły ponad 63% popytu a transakcje typu pre-let prawie 18%.

Popyt i absorpcja w Warszawie (m²)



Źródło: Colliers International

> Na koniec IV kwartału 2017 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 11,7%, co stanowi spadek o 2,5 p.p. w porównaniu do końca 2016 r. Najwięcej powierzchni zostało wchłoniętej w dwóch centralnych strefach, gdzie spadek wyniósł 8,2 p.p. Przyczynił się do tego wysoki poziom popytu oraz dużo niższa niż w 2016 r. nowa podaż dostarczona na rynek. Czynsze bazowe utrzymywały się na stabilnym poziomie. W centralnej strefie najemcy musieli zapłacić od 17 do 22 EUR/m²/miesiąc, natomiast poza centrum od 12 do 16 EUR/m²/miesiąc.

> Kraków – miniony rok to dla Krakowa czas rekordów. Doużytku trafiło najwięcej w historii rynku nowej podaży, ponad 190 tys. m² w 21 projektach. To najlepszy wynik wśród wszystkich miast regionalnych. Kraków jako pierwszy rynek poza stolicą przekroczył w 2017 r. granicę 1 mln m² istniejącej powierzchni biurowej. Do użytku trafiły głównie kolejne budynki istniejących już kompleksów, takie jak: Enterprise Park E i F (26,4 tys. m²), Bonarka for Business G (10 tys. m²), O3 Business Campus II (19,2 tys. m²), jak również nowe inwestycje: budynek Comarch (18,9 tys. m²), Astris (13 tys. m²) oraz Kotlarska 11 (11 tys. m²). Pod względem ilości podpisanych umów krakowski rynek również odnotował rekordowy poziom. Łączny wolumen transakcji najmu w 2017 r. w mieście wyniósł ponad 200 tys. m² – najwięcej w historii rynku. Transakcje typu pre-let stanowiły 27% popytu. W Krakowie nadal trwa boom budowlany, co przekłada się na ponad

300 tys. m² biur w fazie realizacji. Współczynnik pustostanów wzrósł w ciągu roku do poziomu 9,8%.

> Wrocław – to drugi pod względem dostępnej podaży rynek biurowy, oferujący 905,8 tys. m². W ubiegłym roku ukończonych zostało kilka projektów poniżej 10 tys. m² oraz Green2Day (17,6 tys. m²), łącznie ponad 53 tys. m². Popyt brutto osiągnął bardzo dobry wynik, o 36% wyższy niż w 2016 r. W minionym roku podpisano umowy na prawie 170 tys. m². Największy udział przypadł nowym umowom (63%) oraz renegocjacom (27%). Transakcje w budynkach w budowie stanowiły blisko 30% popytu. Współczynnik pustostanów odnotował znaczący spadek o 3,1 p.p. r/r i wyniósł 9,4%. W fazie realizacji znajduje się obecnie 237 tys. m², co jest drugim wynikiem wśród głównych rynków regionalnych.

Największe transakcje najmu zawarte w 2017 r.

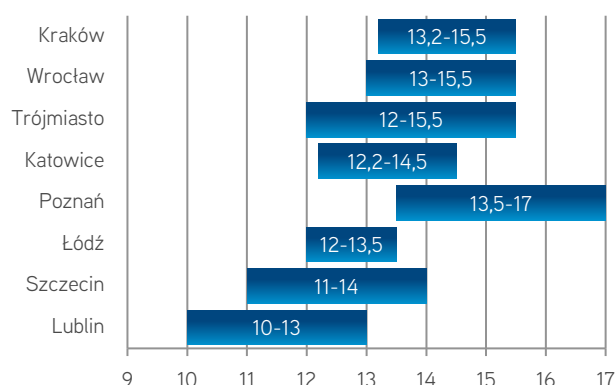
Najemca	Powierzchnia (m ²)	Lokalizacja
Poufny najemca	25 500	Nowy Rynek, Poznań
Citi Service Center Poland	18 500	Generation Park X, Warszawa
Millennium Bank	18 300	Harmony Office Centre A, Warszawa
J.P. Morgan Poland Services	15 600	Atrium Garden, Warszawa
Credit Agricole	15 500	Business Garden II, Wrocław
Credit Suisse	14 200	Grunwaldzki Center, Wrocław
Alior Bank	13 400	Łopuszańska Business Park B, Warszawa
Astra Zeneca	13 200	Postępu 14, Warszawa
Capgemini	13 100	Business Garden, Wrocław

Źródło: Colliers International na podst. PORF

> Trójmiasto – zasoby biurowe aglomeracji trójmiejskiej rosną na zbliżonym poziomie od 5 lat (średnio o ok. 70 tys. m² rocznie). W 2017 r. ukończonych zostało osiem projektów o łącznej podaży prawie 66 tys. m². Doużytku trafiły trzy mniejsze projekty w Gdyni (łącznie 9,7 tys. m², m.in. trzeci budynek kompleksu Tensor Z przy ul. Łużyckiej) oraz cztery inwestycje poniżej 10 tys. m² w Gdańsku (BCB Business Park II, Office Kokoszki, Yoko). Największym oddanym projektem był III etap Alchemii w Gdańsku (36 tys. m²). Aktywność deweloperska nie słabnie. W budowie jest 172 tys. m², z czego 98 tys. m² zaplanowane jest do ukończenia na bieżący rok. Wolumen podpisanych transakcji najmu był najwyższy w historii rynku i osiągnął poziom 113 tys. m². W porównaniu do 2016 r. wzrosła liczba renegocjacji i ekspansji powierzchni odpowiednio do 32% i 21%. Współczynnik powierzchni niewynajętej spadł do poziomu 8,2% (2,9 p.p. r/r).

- > Katowice – stolica metropolii Silesia w 2017 r. odnotowała niewielki przyrost nowej podaży (17,5 tys. m²). Przyczyniło się to do obniżenia współczynnika pustostanów do poziomu 11,3% (spadek o 2,8 p.p. r/r). Popyt brutto wyniósł 31 tys. m², 24% mniej niż w 2016 r. W fazie realizacji jest 60 tys. m² biur, z czego prawie 1/3 oferowana jest w projekcie .KTWI (18 tys. m²) przy katowickim Spodku.
- > Poznań – w 2017 r. oddano w mieście cztery projekty o łącznej powierzchni 26 tys. m². Nawiąszym był biurowiec Bałtyk (12,5 tys. m²). Wolumen transakcji najmu zarejestrowany w 2017 r. osiągnął rekordowy poziom 78 tys. m², głównie za sprawą umowy przednajmu 25,5 tys. m² (najemca poufny). Współczynnik pustostanów wykazywał w ciągu roku trend spadkowy i na koniec IV kwartału 2017 r. wyniósł 8,6% (największy spadek wśród miast regionalnych – 4,9 p.p. r/r). W budowie znajduje się obecnie ponad 106 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 61 tys. m² zaplanowane jest do oddania w tym roku.

Stawki bazowe na głównych rynkach regionalnych (EUR/m²/miesiąc)

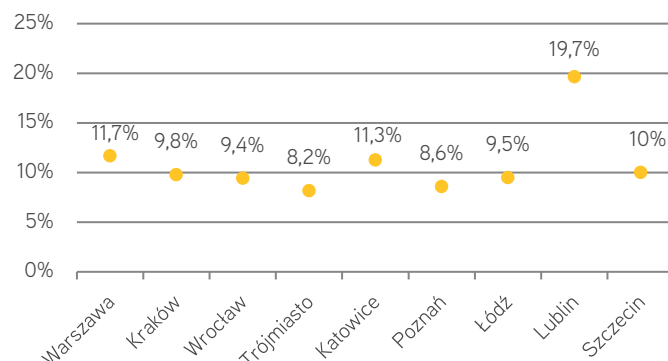


Źródło: Colliers International

- > Łódź – na koniec 2017 r. zasoby biurowe w Łodzi wzrosły do 438 tys. m² i zbliżyły się do poziomu Katowic czy Poznania. W ciągu roku do użytku oddano dziewięć inwestycji o łącznej powierzchni 74 tys. m². Największe ukończone obiekty to: Przystanek mBank (24,7 tys. m²) oraz dwa etapy projektu Nowa Fabryczna (19,5 tys. m²). Popyt brutto był niższy niż w 2016 r. i wyniósł 58 tys. m². Najwięcej stanowiły renegocjacje umów – 44%. Obserwowana jest wysoka aktywność deweloperów, w fazie realizacji na koniec roku pozostawało 114 tys. m² biur.
- > Szczecin i Lublin – dwa najmniejsze biurowe rynki regionalne oferują odpowiednio 157 tys. m² i 171 tys. m². W minionym roku znaczący wzrost nowej podaży nastąpił w Lublinie, gdzie oddano się 30 tys. m², głównie za sprawą I etapu kompleksu CZ Office Park (20 tys. m²). Deweloperzy budują w Szczecinie prawie 36 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej. W Lublinie w fazie realizacji są

cztery projekty o łącznej podaży 26 tys. m². Największe pustostany odnotowane zostały w Lublinie (19,9%), natomiast w Szczecinie współczynnik powierzchni niewynajętej odnotował spadek (4,7 p.p. r/r) do poziomu 10%.

Współczynnik pustostanów na głównych rynkach biurowych w Polsce w IV kwartale 2017 r.



Źródło: Colliers International na podst. PORF

Prognozy

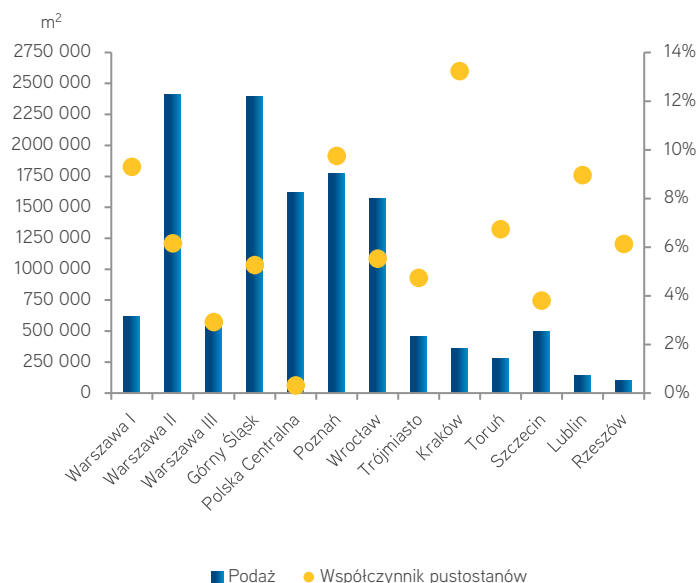
- > Na rynku biurowym nadal obserwujemy wysoką aktywność deweloperów. Obecnie w budowie w całej Polsce znajduje się ponad 1,8 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Najwięcej projektów powstaje w Warszawie, ponad 770 tys. m². Wśród miast regionalnych boom budowlany najbardziej widoczny jest w Krakowie i we Wrocławiu. Na 2018 r. zaplanowanych do oddania jest ok. 880 tys. m² biur, z czego większość (70%) poza Warszawą.
- > Zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w Polsce będzie nadal wysokie. Zarówno stolica jak i miasta regionalne przyciągają nowe firmy a obecni już najemcy reneocjują umowy, często dokonując ekspansji powierzchni. Pozytywne dane makroekonomiczne oraz poprawiająca się jakość życia w polskich miastach zwracają uwagę potencjalnych najemców biur.
- > Stawki wywoławcze za powierzchnię biurową na większości rynków pozostaną stabilne. Więcej trzeba będzie zapłacić jedynie w przypadku nowych projektów o bardzo dobrej lokalizacji i wyróżniającej się architekturze.
- > Przy niskiej stopie bezrobocia trwa walka wśród pracodawców o pozyskanie talentów. Biuro staje się jednym z elementów motywacyjnych. Trend zmiany przestrzeni pracy będzie się umacniał, co pozytywnie wpłynie na popyt na powierzchnie biurowe.

Rynek magazynowy

Zarys ogólny

- > W 2017 r. tempo rozwoju rynku magazynowego utrzymało się na wysokim poziomie. W ciągu roku wzrastała aktywność zarówno wśród deweloperów, jak i najemców, co pozwoliło na kolejny rekord po obu stronach.
- > Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w 2017 r. osiągnęła poziom ponad 2,3 mln m² (w porównaniu do ok. 1,26 mln m² dostarczonych w 2016 r.). Całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce przekroczyły 13,5 miliona m².
- > Na koniec grudnia ubiegłego roku w całej Polsce w budowie znajdowało się ponad 1,3 miliona m² powierzchni magazynowych.

Całkowita podaż i współczynnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych w 2017 r.



Źródło: Colliers International

- > Rok 2017 był rekordowy pod względem popytu osiągając na koniec IV kwartału wartość blisko 4,6 mln m², ponad 1,2 mln m² więcej w niż w 2016 r.
- > Dodatkowo 192 tys. m² zostało wynajętych w ramach 56 umów krótkookresowych, które nie są uwzględniane w statystykach zbiorczych.
- > W porównaniu do IV kwartału 2016 r. wskaźnik pustostanów nie zmienił się i na koniec 2017 r. wyniósł 5,4%.
- > Stawki czynszów na głównych rynkach w ciągu minionego roku nieznacznie się zmieniły. Zmiany odnotowano na Górnym Śląsku, Poznaniu, w centralnej Polsce, Wrocławiu czy Krakowie.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – na koniec 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech strefach wyniosły ponad 3,5 mln m². W ciągu ubiegłego roku deweloperzy dostarczyli na warszawski rynek blisko 460 tys. m² nowej podaży, co stanowi najwyższy wynik wśród analizowanych rynków. Najwięcej powierzchni oddane zostało do użytku w III kwartale (243,4 tys. m²). Wolumen transakcji dla wszystkich stref na koniec roku wyniósł ponad milion m² w ramach 228 transakcji. Ponad połowa (54%) z nich to nowe umowy, z kolei renegecje stanowiły 39% popytu. Zdecydowana większość powierzchni została wynajęta w strefie II (788,8 tys. m²), co stanowi drugi wynik w skali kraju i świadczy o tym, że zainteresowanie tą lokalizacją nie maleje (2016 r. – 662,8 tys. m²). W budowie w ramach jedenastu projektów znajdowało się 227 tys. m². Współczynnik pustostanów utrzymał się na stosunkowo stabilnym poziomie. Na koniec 2017 r. W Warszawie niewynajęte pozostawało 6,1% powierzchni magazynowej w stosunku do 6,4% odnotowanych przed rokiem. Pustostany w poszczególnych strefach kształtowały się na poziomie 9,3% (strefa I) 5,9% (strefa II) oraz 2,9% (strefa III).

- > Górny Śląsk to drugi, co do wielkości rynek magazynowy w Polsce, którego całkowite zasoby na koniec roku osiągnęły poziom ponad 2,5 mln m². W ciągu całego roku do użytkowania oddano 407,7 tys. m² nowej powierzchni. W budowie na koniec roku pozostawało szesnaście obiektów o łącznej powierzchni ok. 398 tys. m². W ciągu ostatnich miesięcy popyt na powierzchnię magazynową na rynku śląskim wyniósł 937,3 tys. m². Ze 117 zawartych transakcji 60% dotyczyło nowych umów najmu. Wskaźnik pustostanów zmniejszył się z -5,5% na koniec 2016 r. do 4,6%, w grudniu 2017 r.
- > Polska Centralna (region łódzki) – całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec 2017 r. wyniosły blisko 1,6 mln m². W ubiegłym roku do użytku oddano 206,8 tys. m² nowej powierzchni magazynowej, co stanowi wynik porównywalny z rokiem poprzednim (172,6 tys. m²). Na koniec roku w budowie pozostawało ok. 240 tys. m² w ramach sześciu projektów. W 2017 r. w Polsce Centralnej podpisano 42 umowy, na łączną powierzchnię ponad miliona m². Współczynnik wolnych powierzchni uległ znacznemu obniżeniu i ukształtował się na poziomie 0,3% (2% w IV kwartale 2016 r.). Jest to najniższy wynik w całym kraju.
- > Poznań – na trzecim co do wielkości rynku magazynowym w Polsce w ostatnim roku dostarczono 211,7 tys. m² nowej powierzchni. Tym samym zasoby powierzchni magazynowej sięgnęły tu blisko 1,8 mln m². W budowie pozostawało ponad 82 tys. m². W 2017 r. w Poznaniu podpisano 51 umów najmu na łączną powierzchnię 280 tys. m². Na koniec grudnia 2017 r., współczynnik pustostanów wyniósł 9,6%, co oznacza wzrost o 2,3 p.p. względem analogicznego okresu poprzedniego roku.
- > Wrocław – na koniec roku zasoby powierzchni magazynowej wynoszą blisko 1,6 mln m². W 2017 r. do użytku oddano ponad 161,6 tys. m² w ramach ośmiu projektów, a kolejne 64 tys. m² pozostaje w budowie. Wolumen transakcji w 2017 r. osiągnął poziom ponad 412 tys. m² wynajętych w ramach 72 umów. Współczynnik pustostanów utrzymał się na porównywalnym poziomie do końca 2016 r. (5,3%) i na koniec roku wyniósł 5,1%.

- > Trójmiasto – na koniec 2017 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej zbliżyła się do poziomu 451 tys. m². W budowie znajdowało się 36,7 tys. m². Na rynek, w ramach czterech projektów dostarczono ponad 81 tys. m² powierzchni. Trójmiejski rynek zanotował rekordowy popyt – w ramach 42 umów wynajęto ponad 162 tys. m² z czego 59% stanowiły nowe umowy. Współczynnik powierzchni niewynajętej w porównaniu do końca 2016 r. (5,8%) zmalał o 1 p.p. do 4,8% na koniec 2017 r.

Wybrane transakcje najmu w 2017 r.

Najemca	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Rodzaj umowy
Confidential	Gliwice	146 000	BTS
Amazon	Sosnowiec	135 000	BTS
Zalando	Głuchów	124 500	BTS
Smyk	Central European Logistics Hub	73 000	BTS
Arvato	SEGRO Logistics Park Stryków	30 320	Nowa Umowa

Źródło: Colliers International

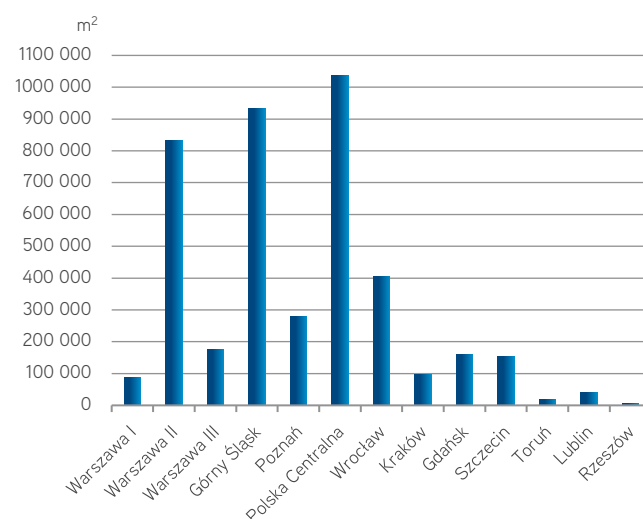
Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

Region	Min.	Max.
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Polska Centralna	2,00	2,90
Poznań	2,20	2,70
Górny Śląsk	2,10	2,60
Kraków	2,60	4,00
Wrocław	2,10	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: Colliers International

- > Kraków – w minionym roku na rynku krakowskim do użytku oddano 111,1 tys. m² w ramach sześciu projektów. Tym samym zasoby powierzchni magazynowej Krakowa osiągnęły poziom 359 tys. m². W budowie znajdowało się 57,2 tys. m². W analizowanym okresie podpisano dwadzieścia umów najmu na łączną powierzchnię 96,3 tys. m². 71% całkowitego popytu stanowiły nowe umowy, a największa transakcja w regionie zawarta została pomiędzy Rohling Suus i 7R (nowa umowa na 15,5 tys. m²). Na koniec grudnia 2017 r. niewynajęte pozostawało 13,2% powierzchni co w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. (9,9%) wskazuje na zauważalny wzrost dostępnych powierzchni.
- > Toruń / Bydgoszcz – na koniec 2017 r. całkowite zasoby wynosiły 295,5 tys. m². Na rynek dostarczono 129,7 tys. m² w ramach obiektów BTS wybudowanych w Bydgoszczy dla Kaufland (45,7 tys. m²) i Carrefour (38 tys. m²). W budowie pozostawało 16,2 tys. m² w ramach Waimea Logistic Park Bydgoszcz. W minionym roku podpisano 7 umów na łączną powierzchnię 17,3 tys. m². Wskaźnik pustostanów wzrósł z poziomu 1 % na koniec 2016 r. do 6,4% w grudniu 2017 r.
- > Szczecin – w 2017 r. do użytku oddano tu 319,6 tys. m². Tym samym całkowite zasoby powierzchni magazynowej na szczecińskim rynku osiągnęły poziom ponad 500 tys. m². Znaczną część nowej podaży stanowią projekty BTS dla Amazon (161 tys. m²) oraz BTS dla Zalando (130 tys. m²). Poziom pustostanów wyniósł 3,8% na koniec grudnia, o 0,8 p.p. więcej względem roku poprzedniego (3% w grudniu 2016 r.). Aktualnie na rynku w budowie znajduje się 56,9 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Popyt na koniec 2017 r. wyniósł 152,8 tys. m² wynajętej powierzchni w ramach trzynastu transakcji, a 63% całkowitego popytu stanowiły nowe umowy.
- > We wschodnim regionie kraju (Lublin, Rzeszów, Białystok) podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych wyniosła łącznie 258 tys. m². Całkowite zasoby magazynowe w Lublinie i Rzeszowie wynoszą odpowiednio 154 tys. m² i 104 tys. m², natomiast pustostany 8,3% i 6,1%. Warto zauważyć, że w regionie Białegostoku swoją inwestycję rozpoczyna Panattoni. Obejmuje ona trzy budynki o powierzchni ponad 40 tys. m².

Całkowity popyt na głównych rynkach magazynowych w 2017 r.



Źródło: Colliers International

Prognozy

- > W 2018 r. przewidujemy dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych takich, jak Białystok czy Kielce.
- > Obserwować będziemy coraz więcej projektów BTS.
- > Dominującymi sektorami w odniesieniu do popytu pozostaną 3PL, e-commerce i handel. Obserwować będziemy dalszy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe generowany przez CBEC („cross border e-commerce”), czyli dystrybucji towarów zamawianych za granicą bezpośrednio z Polski.
- > Dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej i bliskość ośrodków akademickich będą nadal czynnikami decydującymi o wyborze lokalizacji przez firmy zarówno produkcyjne, jak i logistyczne.
- > Pomimo stosunkowo niskiej stopy pustostanów, efektywne stawki czynszów pozostaną stabilne.

Rynek handlowy

Zarys ogólny

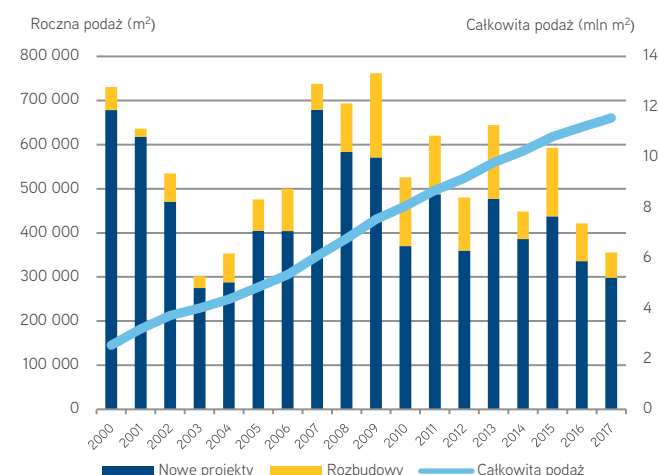
- > Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni centrów handlowych w Polsce na koniec 2017 r. przekroczyły 11,5 mln m². Pod względem formatów niezmiennie w czołówce pozostają tradycyjne centra handlowe stanowiące 88%.
- > Poziom nasycenia nowoczesną powierzchnią centrów handlowych w Polsce wciąż rośnie, na koniec 2017 r. wyniósł 301 m²/1000 mieszkańców. Wśród ośmiu głównych aglomeracji najwyższą wartość wskaźnika odnotowano we Wrocławiu (906 m²/1000 mieszkańców), a spośród miast regionalnych w Lublinie (1128 m²/1000 mieszkańców).
- > Nowa podaż powierzchni handlowej wciąż spada. W minionym roku dostarczono na rynek prawie 360 tys. m² nowoczesnej powierzchni centrów handlowych, czyli o ok. 15% mniej niż w roku 2016.
- > Rozbudowy istniejących projektów stanowiły ok. 16% nowo dostarczonej podaży w 2017 r., co stanowi spadek o 4 p.p. względem roku poprzedniego. Największą rozbudowę przeszło centrum handlowe Galaxy w Szczecinie (ok. 17 000 m²), co sprawiło, że jest ono obecnie największym obiektem handlowym funkcjonującym w aglomeracji. Ponadto, park handlowy IKEA Franowo w Poznaniu został rozbudowany o ok. 7 500 m², w nowo powstałej części działła m.in. supermarket Piotr i Paweł.
- > W roku 2017 centra handlowe powstawały głównie w ośmiu największych aglomeracjach (ponad 65% oddanej powierzchni), co stanowi wzrost o ok. 8 p.p. względem poprzedniego roku. Natomiast w miastach 200-400 tys. mieszkańców oddane zostało ok. 18% nowoczesnej powierzchni centrów handlowych.
- > W ubiegłym roku otwarto trzynaście nowych centrów handlowych. Wśród obiektów dostarczonych na rynek przeważały centra duże (o powierzchni powyżej 40 tys. m² GLA).

Największe centra handlowe ukończone w 2017 r.

Miasto	Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Warszawa	Galeria Północna	GTC	64 000
Wrocław	Wroclavia	Unibail-Rodamco	64 000
Lublin	IKEA Skende Shopping	IKEA Centres	57 500
Kraków	Serenada	Mayland Real Estate	42 000

Źródło: Colliers International

Ewolucja podaży w latach 2000 – 2017



Źródło: Colliers International

- > W 2017 r. w Polsce zadebiutowały m.in. marki, takie jak Zarina, BeFree, Love Republic, Hamleys, Max Burger, Sfera, Blue Frog, Wrap me, Goldi, Action, Sawren, Alpine Pro, Verle Küchen & Siemens, Fabryka Pizzy, Bio Family, Tefal Home & C oraz Mole Mole. Swoją pierwszą w kraju sklep stacjonarny otworzyła także marka e-obuwie. (Zielona Góra). Natomiast decyzję o wycofaniu się z polskiego rynku podjęły m.in.: Kipling, Stenders, a także księgarnia Matras.
- > Polski rynek e-commerce jest jednym z najszybciej rozwijających się w Europie. Potwierdzają to inwestycje firm takich jak Zalando i Amazon czy zakup Grupy Allegro za rekordową kwotę 3,25 mld USD przez fundusze inwestycyjne Mid Europa Partners, Permira i Cinve. Ponadto, chiński gigant handlu internetowego Aliexpress podpisał umowę z PayU, która ułatwi polskim

konsumentom płatności za zakupy dokonywane za pośrednictwem tego serwisu.

- > Wiele sieci obecnych na naszym rynku podejmuje działania mające na celu poprawę standardu obsługi oraz rozbudowanie funkcji zakupowych i płatniczych. Dla przykładu francuska sieć hipermarketów Auchan udostępniła nową aplikację mobilną (My Auchan), z kolei reprezentant sektora zdrowie i uroda – Rossmann, wprowadził w 2017 r. program korzyści dla stałych klientów.
- > Na rynku nadal dokonywane są transakcje sprzedaży spożywczych sieci handlowych – polska sieć sklepów Stokrotka została kupiona przez litewskiego inwestora – Maxima Grupe UAB.

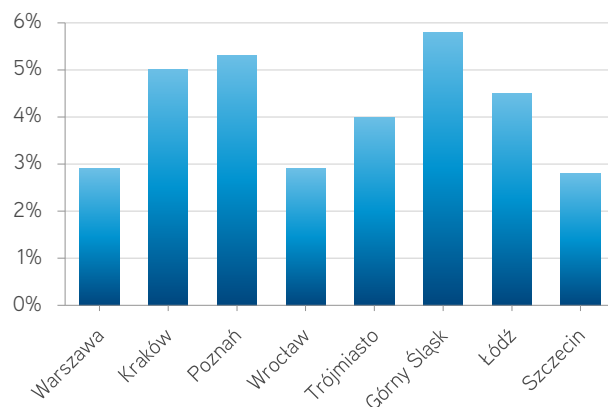
Wybrane transakcje najmu anonsowane w 2017 r.

Najemca	Sektor	Powierzchnia (m ²)	Lokalizacja
P&C	moda	4 000	Wrocławia
Zara	moda	3 500	Vivo!, Krosno
Van Graaf	moda	3 250	Serenada
Carrefour	supermarket	4 000	Focus, Piotrków Trybunalski
Helios	rozrywka i rekreacja	3 260	Promenada
Carrefour	supermarket	3 000	Ikea, Zabrze
Intermarche	supermarket	2 610	Galeria Młociny
Tk Maxx	moda	2 400	Atrium Biała
PSB Mrówka	wszystko dla domu	2 270	PH Marywilska 44
Masters Bowling&Bilard	rozrywka i rekreacja	2 200	Tarasy Zamkowe
Carrefour	supermarket	2 200	Galeria Olimp
CityFit	fitness	2 050	AKS Chorzów

Źródło: Colliers International

- > Z punktu widzenia rynku handlowego szczególnie istotnym wydarzeniem minionego roku jest wprowadzenie przepisów stopniowo ograniczających handel w niedziele aż do całkowitego zakazu w 2020 r.
- > Na koniec 2017 r. wskaźnik pustostanów w Polsce wyniósł ok. 4%. Najwyższą jego wartość wśród aglomeracji odnotowana została na Górnym Śląsku (5,8%), z kolei najniższa w Szczecinie (2,8%). Wśród miast regionalnych najwięcej dostępnej powierzchni było w Radomiu i Częstochowie, a najmniej w Toruniu i Kielcach.
- > Najwyższy poziom stawek czynszów typu prime za powierzchnię handlową zlokalizowaną w najlepszych centrach handlowych odnotowano w Warszawie (115-120 EUR/m²/miesiąc). Na pozostałych największych rynkach stawki wahały się w przedziale 35-42 EUR/m²/miesiąc.

Współczynnik pustostanów w centrach handlowych



■ Współczynnik pustostanów w centrach handlowych (grudzień 2017)

Źródło: Colliers International na podstawie PRRF

Rynek handlowy w największych aglomeracjach

- > Warszawa – pozostaje niezmiennie największym i najbardziej konkurencyjnym rynkiem handlowym w Polsce. Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji wyniosły na koniec 2017 r. ponad 1,5 mln m² (47 obiektów), a poziom nasycenia osiągnął 598 m²/1000 mieszkańców. W minionym roku w aglomeracji pojawiło się jedno nowe centrum handlowe (Galeria Północna), dwa parki handlowe – Marywilska 44 i II faza Galerii Wołomin, rozbudowane zostało także centrum handlowe Arkadia, co przyniosło łącznie ponad 81 tys. m² GLA nowej powierzchni handlowej. Obecnie w budowie znajduje się ok. 167 tys. m² GLA, w tym Galeria Młociny (75 tys. m² GLA) i Nowa Stacja Pruszków (27 tys. m² GLA). Wskaźnik pustostanów na koniec grudnia 2017 r. wyniósł 2,9%, a czynsze w najlepszych projektach osiągnęły poziom 115-120 EUR/m²/miesiąc dla lokalu 100-150 m² na potrzeby moty.
- > Kraków – w minionym roku do użytku została oddana inwestycja firmy Mayland Real Estate – centrum handlowe Serenada o powierzchni najmu 42 tys. m². Zasoby centrów handlowych na koniec 2017 r. wyniosły 590 tys. m² (szesnaście obiektów), a nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową kształtuje się na poziomie 565 m²/1000 mieszkańców. Współczynnik powierzchni niewynajętej osiągnął na koniec roku 5%, a czynsze nieznacznie spadły do poziomu 41-43 EUR/m²/miesiąc.
- > Łódź – sytuacja na rynku łódzkim nie uległa zmianie w stosunku do 2015 i 2016 roku. Całkowite zasoby powierzchni handlowej w mieście na koniec roku wyniosły 554 tys. m² (szesnaście obiektów), przy nasyceniu 571 m²/1000 mieszkańców. W 2017 r. nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu. Obecnie w Łodzi nie powstaje również żadna nowa inwestycja handlowa. Na koniec grudnia 2017 r. współczynnik pustostanów wyniósł 4,5%,

aczynsze (35–37 EUR/m²/miesiąc) wykazywały nieznaczny trend spadkowy.

- > Wrocław – charakteryzuje się najwyższym nasyceniem powierzchnią centrów handlowych wśród aglomeracji (906 m²/1000 mieszkańców). Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej we Wrocławiu ukształtowały się na poziomie 727 tys. m² (zlokalizowanych w dwudziestu obiektach). W ubiegłym roku oddano do użytku dwa centra handlowe – Wroclavia (64 tys. m² GLA) i Tarasy Grabiszewskie (8,5 tys. m² GLA). Obecnie nie ma nowych projektów w budowie. Na koniec grudnia ubiegłego roku wskaźnik pustostanów wyniósł 2,9%. Mimo wzrostu konkurencji czynsze pozostawały na stabilnym poziomie 41–43 EUR/m²/miesiąc.
- > Poznań – w 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w mieście, po rozbudowie parku handlowego IKEA Franowo (7,5 tys. m²), wzrosły do poziomu 720 tys. m² (21 obiektów). W minionym roku gruntownej przebudowie poddane zostało także centrum handlowe ETC Swarzędz, w którym usprawniono m.in. układ komunikacyjny, powstała strefa gastronomiczna oraz miejsca odpoczynku dla klientów. Wskaźnik nasycenia jest na wysokim poziomie – 866 m²/1000 mieszkańców. Obecnie w Poznaniu nie powstaje żadna nowa inwestycja handlowa. Poziom pustostanów na koniec minionego roku osiągnął 5,3%, a czynsze pozostały stabilne i kształtowały się w granicach 40–42 EUR/m²/miesiąc.
- > Szczecin – to niezmiennie najmniejszy (304 tys. m², jedenastu obiektów) rynek spośród ośmiu największych polskich aglomeracji. Nasycenie nowoczesną powierzchnią centrów handlowych wzrosło względem 2016 roku do poziomu 546 tys. m²/1000 mieszkańców, dzięki rozbudowie centrum handlowego Galaxy o 17 tys. m² i Outlet Parku o 7,3 tys. m². W Szczecinie nie trwa obecnie budowa inwestycji handlowej. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wyniósł 2,8%. Czynsze kształtowały się na poziomie 35–37 EUR/m²/miesiąc i uległy nieznacznemu spadkowi.
- > Trójmiasto – to trzeci co do wielkości rynek handlowy w Polsce, charakteryzujący się zasobami na poziomie 747 tys. m² (27 centrów handlowych) oraz nasyceniem 717 m²/1000 mieszkańców. W minionym roku oddany został do użytku sklep meblowy Agata w Rumii (15 tys. m²), a rozbudowie i modernizacji poddane zostało CH Auchan w Gdańsku (ponad 5 tys. m²). W budowie natomiast znajduje się Forum Gdańsk (62 tys. m²) i kolejna faza Morskiego Parku Handlowego (16,5 tys. m²). Wskaźnik pustostanów na koniec 2017 r. wyniósł 4%, a czynsze pozostawały na poziomie 39–41 EUR/m²/miesiąc.
- > Górny Śląsk – to drugi po Warszawie największy rynek handlowy w Polsce oferujący 44 centra o łącznej powierzchni ponad 1,1 mln m² i wskaźniku nasycenia na poziomie 525 m²/1000 mieszkańców. W minionym roku

nie oddano do użytku żadnej nowej inwestycji handlowej. W fazie budowy znajdują się projekty, których ukończenie planowane jest na 2018 r., w tym trzy nowe centra handlowe – Galeria Libero w Katowicach (42 tys. m²), Gemini Park Tychy (36 tys. m²), Vendo Park w Dąbrowie Górniczej (7 tys. m²), a także rozbudowa centrum handlowego Platan Zabrze (11 tys. m²). Współczynnik powierzchni wolnych wyniósł 5,8%, z kolei czynsze wykazywały niewielki trend spadkowy do poziomu 41–43 EUR/m²/miesiąc.

Prognozy

- > Na koniec grudnia 2017 r. w Polsce, w budowie pozostawało ok. 580 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej. Wciąż trwają budowy takich obiektów, jak Galeria Młociny w Warszawie (75 tys. m²), Forum w Gdańsku (62 tys. m²) czy Galeria Libero w Katowicach (42 tys. m²).
- > Przewidujemy, że nowa podaż w roku 2018 będzie nieco większa niż w roku poprzednim, z uwagi na zaplanowane zakończenie kilku dużych inwestycji handlowych oraz rozbudów istniejących centrów handlowych. O ile nie nastąpią opóźnienia, na rynek zostanie dostarczone ok. 450 tys. m² GLA w centrach handlowych.

Największe centra handlowe, których ukończenie planowane jest w 2018 r.

Miasto	Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Gdańsk	Forum	Multi Development	62 000
Katowice	Galeria Libero	Echo Investment	45 000
Tychy	Gemini Park	Gemini Holdings	36 000
Nowy Targ	Color Park	Nowatorska Sp. z o.o.	27 000
Pruszków	Nowa Stacja	ECC Real Estate	27 000

Źródło: Colliers International

- > Na rynku nieruchomości komercyjnych powstają również projekty o funkcjach mieszanych, np. ArtN, EC Powiśle, Browary Warszawskie, Bohema, Centrum Praskie Koneser, w których znaczne części będą stanowiły powierzchnie handlowe.
- > Średni współczynnik powierzchni niewynajętej powinien pozostać na stabilnym poziomie ok. 5% w przypadku ośmiu największych rynków w Polsce.
- > Nie przewidujemy znaczących zmian w poziomie stawek czynszów w obiektach handlowych w największych polskich aglomeracjach. Niewielkie spadki mogą być obserwowane jedynie w miastach o wysokim poziomie nasycenia powierzchnią handlową i w niektórych drugorzędnych obiektach.



Rynek hotelowy

Podaż

- > Tempo wzrostu podaży było bardzo podobne do odnotowanego rok wcześniej. W 2017 r. skategoryzowano jedynie o cztery hotele mniej niż w 2016 r. Znacznie wzrosła jednak liczba projektów w budowie i planowanych, już nie tylko w Warszawie czy Trójmieście, ale również w innych miastach regionalnych.

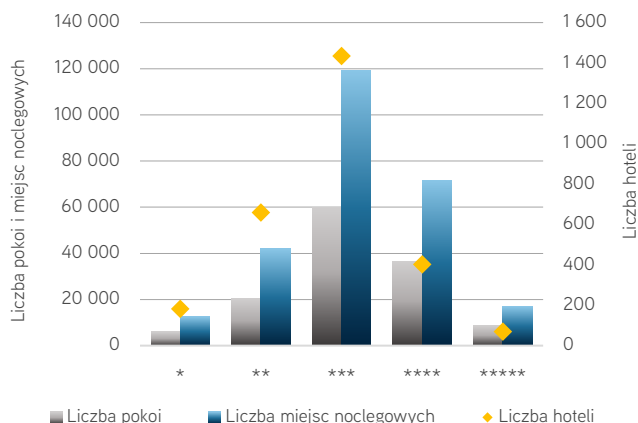
Struktura rynku hotelowego w Polsce w 2017 r.

Kategoria	Liczba hoteli	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
*	182	6 129	12 642
**	660	20 503	42 035
***	1 434	59 919	119 120
****	403	36 565	71 723
*****	69	8 673	17 085
Suma	2 748	131 789	262 605

Źródło: Urzędy Marszałkowskie, Pro Value Sp. z o.o.

- > Na koniec 2017 r. na rynku operowało 2 748 skategoryzowanych hoteli dysponujących 262 605 miejscami noclegowymi w około 131 789 pokojach.

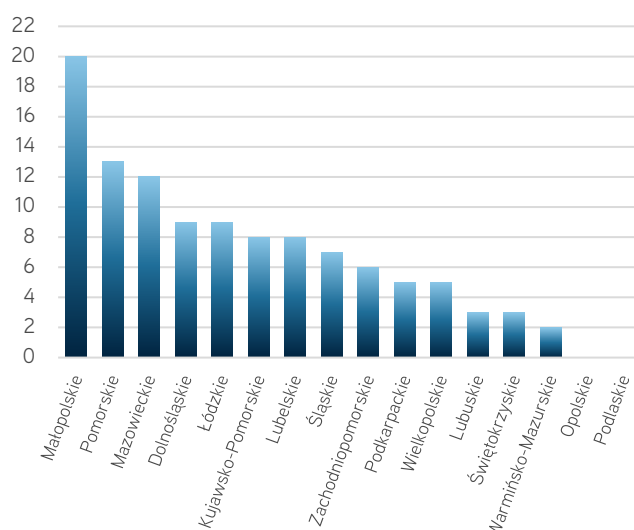
Podaż hoteli w Polsce (31.12.2017 r.)



Źródło: Urzędy Marszałkowskie, Pro Value Sp. z o.o.

- > Niezmiennie największy udział mierzony liczbą miejsc noclegowych miały hotele trzygwiazdkowe (45,4%), najmniejszy zaś hotele jednogwiazdkowe (4,8%).
- > W podziale na kategorie w 2017 r. skategoryzowano 4 hotele jednogwiazdkowe, 17 dwugwiazdkowych, 55 trzygwiazdkowych, 30 czterogwiazdkowych i 4 pięciogwiazdkowe. Podobnie jak w ostatnich latach około 25% nowej podaży zlokalizowane było w miastach wojewódzkich, w tym najwięcej w Krakowie (7 hoteli), Warszawie (5 hoteli), Łodzi (3 hotele) i Lublinie (3 hotele).

Nowa podaż hoteli wg województw (31.12.2017 r.)



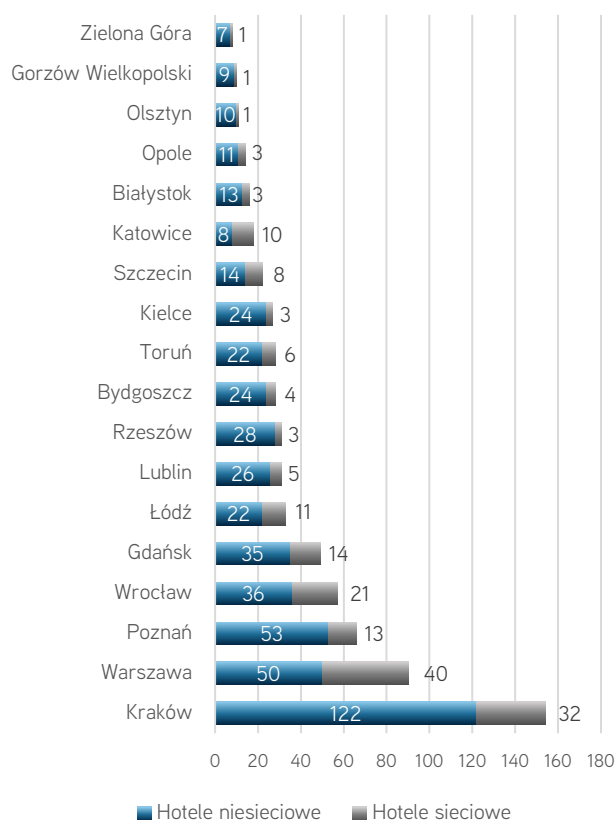
Źródło: Urzędy Marszałkowskie, Pro Value Sp. z o.o.

Sieci hotelowe

- > Wśród 110 skategoryzowanych hoteli, 11 należało do międzynarodowych i krajowych marek. Hotele te działają pod markami sieci AccorHotels, Louvre Hotels, Rezidor Hotels Group, Marriott International, DeSilva, NAT i Arche. Udział hoteli funkcjonujących pod krajowymi i międzynarodowymi markami w ogólnej podaży hoteli w Polsce utrzymuje się na poziomie ok. 10% pod względem liczby obiektów i około 30% pod względem liczby pokoi.

- > Rekordowe wyniki polskich portów lotniczych, w tym również regionalnych (dotyczące liczby obsłużonych pasażerów) sprzyjały podejmowaniu decyzji o realizacji hoteli przy lotniskach. W roku 2017 rozpoczęła się budowa hotelu Moxy (Marriott Int.) przy lotnisku Katowice-Pyrzowice. Kolejne zaplanowane inwestycje to Holiday Inn Express przy Porcie Lotniczym Rzeszów Jasionka oraz Moxy na terenie Portu Poznań-Ławica. Rozważany jest także kolejny markowy hotel przy lotnisku Kraków-Balice.

Liczba hoteli sieciowych w wybranych miastach (31.12.2017 r.)



Źródło: Urzędy Marszałkowskie, Pro Value Sp. z o.o.

Prognozy

- > Biorąc pod uwagę liczne projekty hotelowe obecnie w trakcie realizacji oraz planowania w miastach wojewódzkich (Warszawa – około 5 500 pokoi, Kraków 1500, Trójmiasto 2 500, Wrocław 800, Poznań 800), z których zdecydowana większość to produkty markowe, w najbliższych latach ulegać będzie zmiana proporcji pomiędzy hotelami sieciowymi i niesieciowymi na korzyść tych pierwszych. Na rynku pojawiać się będą nowe marki już istniejących sieci, jak również nieobecne do tej pory grupy hotelowe.
- > Popyt na usługi hoteli w polskich miejscowościach turystycznych wykazuje tendencję wzrostową. Odpowiedzią na to było pojawienie się w 2017 r. międzynarodowych marek w rodzimych kurortach, Marriott w Sopotcie (rebranding), czy Radisson Blu Resort w Świnoujściu.
- > Spośród planowanych markowych hoteli w miejscowościach turystycznych warto wymienić:
 - Hilton Garden Inn – Kołobrzeg,
 - Radisson Blu Hotel & Residence – Zakopane,
 - Four Points by Sheraton – Zakopane,
 - Radisson Blu Resort & SPA - Szklarska Poręba,
 - Hilton Garden Inn - Wałpusz (Mazury).

W celu uzyskania dodatkowych informacji prosimy o kontakt:

Dorota Malinowska	Jacek Koziół
Partner	Partner
Hospitality	Research & Consultancy
Pro Value Sp. z o.o.	Pro Value Sp. z o.o.
ul. Nowy Świat 42/3	ul. Nowy Świat 42/3
00-363 Warszawa	00-363 Warszawa
M: +48 722 202 061	M: +48 505 084 207
E: dorota.malinowska@pro-value.pl	E: jacek.koziol@pro-value.pl



WIN - WIN SOLUTIONS ONLY

SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI

NASZA WIEDZA

TWOJA NOWA LOKALIZACJA

Znajdź swój nowy
lokal handlowy

RetailMAP

www.retailmap.pl

Znajdź swoje
nowe biuro

OfficeMAP

www.officemap.pl

Znajdź swój
nowy magazyn

Warehouses

www.warehouses.pl

Colliers
INTERNATIONAL

554 biura w 68 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **153**

Kanada: **34**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **231**

EMEA: **112**

KONTAKT:

Dominika Jedrak

Director

Research and Consultancy Services

+48 666 819 242

dominika.jedrak@colliers.com

Colliers International

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa

+48 22 331 78 00



2,3 mld €

roczny przychód
w 2016

170 mln m²

powierzchni
w zarządzaniu

15 000

pracowników

Colliers International

Colliers International Group Inc. (NASDAQ i TSX: CIGI) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada biura w 68 krajach, w których zatrudnia 15 000 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace solutions, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.

www.colliers.com

Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 250 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najszybciej rozwijającym się firmom w Polsce.

www.colliers.pl

Accelerating success.

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2017 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dołożenia 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.

