

RAPORT



POLSKA

RYNEK KOMERCYJNY

III KW. 2015



BIURA WARSZAWA

Mniej rozpoczynanych nowych inwestycji biurowych

BIURA REGIONY

Ożywiony popyt na powierzchnię biurową

HANDEL

Wzmocniona aktywność deweloperów w największych aglomeracjach

INWESTYCJE

Kompresja stóp kapitalizacji we wszystkich sektorach rynku

RYNEK BIUROWY WARSZAWA

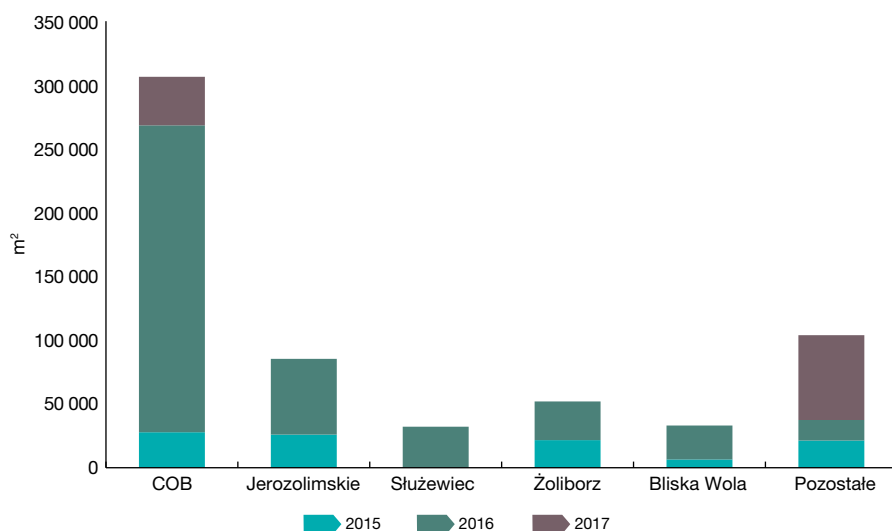
W III kw. 2015 roku w Warszawie zanotowano pozytywne tendencje dla wszystkich wskaźników rynku biurowego. Spadek pustostanów i wzrost wolumenu transakcji najmu oraz absorpcji netto to najważniejsze z nich.



Pomiędzy lipcem a wrześniem 2015 roku do użytku oddano 92.000 m² powierzchni biurowej i tym samym wolumen nowej podaży ukończonej od początku roku wyniósł 235.000 m². W konsekwencji tego całkowite zasoby biurowe w Warszawie osiągnęły niemal 4,6 mln m², natomiast powierzchnia wynajmowalna przekroczyła 3,9 mln m². O ile deweloperzy nie przesuną dat zakończenia realizacji swoich inwestycji, 2015 rok zakończy się nową podażą na poziomie około 340.000 m². Pomimo że jest to mniej niż oczekiwano jeszcze w połowie tego roku, 2015 rok powinien okazać się rekordowy w historii warszawskiego rynku biurowego pod względem liczby nowo oddanych biur.

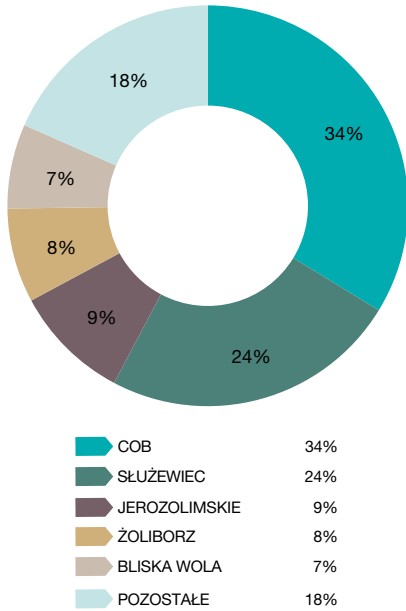
W III kw. 2015 roku deweloperzy nadal wstrzymywali się z rozpoczynaniem nowych projektów. W ciągu 9 miesięcy tego roku zainicjowano budowy tylko 60.000 m² biur, co stanowiło zaledwie 25% wolumenu

WYKRES 1
Powierzchnia biurowa w budowie w Warszawie wg lokalizacji
III kw. 2015



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2
**Struktura wolumenu najmu
 wg lokalizacji**
 I-III kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

rozpoczętego w analogicznym okresie 2014 roku. Można oczekiwać, że konsekwencją tego będzie relatywnie nieduża roczna podaż w 2017 roku.

Powyższa tendencja, a także systematyczne oddawanie do użytku realizowanych inwestycji sprawiają, że zmniejsza się skala podaży w budowie. We wrześniu 2015 roku realizowano 613.000 m² biur. Około 2/3

podaży w budowie będzie oddane do użytku w 2016 roku.

Pomimo relatywnie wysokiej nowo oddanej podaży, dostępność istniejącej powierzchni biurowej w Warszawie obniżyła się w porównaniu z minionymi kwartałami. Około 590.000 m² niewynajętych biur stanowiło 12,9% całkowitych (15% wynajmawalnych) zasobów biurowych

WYKRES 3
Czynsze wywoławcze wg lokalizacji
 III kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF



Horizon Plaza, Union Investment, Warszawa

w Warszawie. Spadek wskaźnika pustostanów był możliwy dzięki wysokiej absorpcji netto odnotowanej w III kw. 2015 roku, która przekroczyła 130.000 m². Niemniej jednak, odwrócenie trendu wzrostowego może okazać się tymczasowe z uwagi na wysoką nową podaż oczekiwaną w ostatnim kwartale 2015 roku (ponad 100.000 m²).

W III kw. 2015 roku najemcy w Warszawie podpisali umowy najmu niemal 210.000 m² powierzchni biurowej. Łącznie z powierzchnią wynajętą w I połowie 2015

roku osiągnięto poziom prawie 600.000 m², tj. niemal porównywalny z wynikiem zanotowanym w całym 2014 roku. Podobnie jak w poprzednim kwartale, zauważalne były procesy relokacji najemców, zarówno w ramach obszarów koncentracji, jak i pomiędzy poszczególnymi rejonami.

W ciągu ostatnich trzech miesięcy wywoławcze stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie w przeważającej większości projektów biurowych. Miesięczne ofertowe stawki w COB zaczynały się od 15 EUR za m² i tylko w przypadku

najmniejszych modułów biurowych w prestiżowych budynkach biurowych przekraczały 23 EUR za m². W budynkach poza centrum czynsze wywoławcze nadal wahały się pomiędzy 10,5 a 18 EUR, w zależności od lokalizacji, wieku projektu i dostępności powierzchni w budynku. Stawki efektywne mogą być niższe od wywoławczych nawet o 30%, gdyż deweloperzy w wielu przypadkach nadal oferują potencjalnym najemcom znaczny pakiet zachęt.

MIASTA REGIONALNE

Trzeci kwartał 2015 roku w sektorze biurowym to kontynuacja wyjątkowo dynamicznego rozwoju rynków regionalnych. Zaostrzająca się konkurencja wśród deweloperów i niesłabnąca aktywność najemców najprawdopodobniej sprawią, że rok 2015 będzie rekordowy zarówno pod względem poziomu nowej podaży, jak również ilości wynajętej powierzchni.



Na koniec III kw. 2015 roku nowoczesna powierzchnia biurowa na sześciu największych rynkach regionalnych w Polsce (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) była szacowana na blisko 3 mln m², z czego prawie 2,6 mln m² stanowiła powierzchnia przeznaczona na wynajem. W okresie od lipca do września oddano do użytku 5 projektów ukończonych we Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu o łącznej powierzchni 42.700 m². Wśród nich największą powierzchnią dysponuje drugi etap biurowca Dominikański (21.700 m²) we Wrocławiu, którego realizację zakończyła Skanska Property Poland.

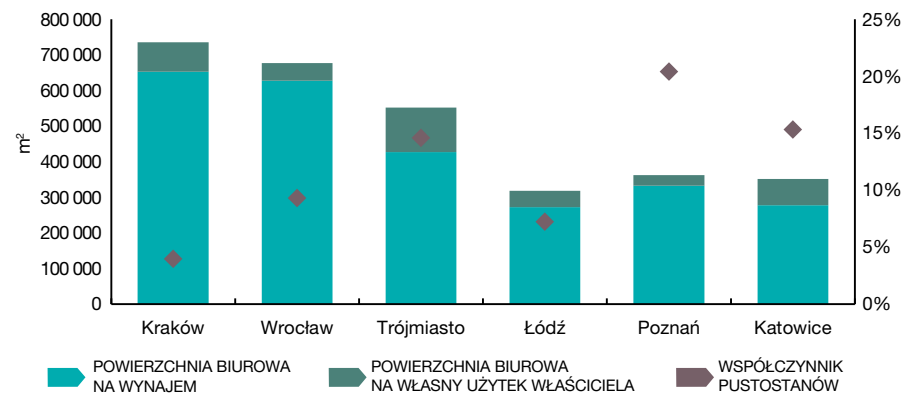
Jednocześnie obserwowana jest stale rosnąca aktywność deweloperów, czego odzwierciedleniem jest coraz wyższy z kwartału na kwartał wolumen powierzchni w budowie. Na koniec września 2015 roku w realizacji było już blisko 583.000 m² powierzchni na wynajem, w tym najwięcej w Krakowie (174.000 m²), Trójmieście (148.000 m²) i Wrocławiu (121.000 m²). W ostatnim kwartale 2015 roku, ukończone może zostać niemal 150.000 m² nowoczesnych biur, z czego blisko połowa zlokalizowana jest w Krakowie. W efekcie nowa podaż na rynkach regionalnych w 2015 roku, która według prognoz Knight Frank może osiągnąć nawet 340.000 m², wyraźnie przekroczy ubiegłoroczny rekord (283.400 m²). Zgodnie z harmonogramami deweloperów realizujących nowe projekty, kolejne 373.000 m² powinno trafić na rynek w 2016 roku, natomiast pozostałe 64.000 m² w 2017 roku.

III kwartał 2015 przyniósł także kontynuację pozytywnych trendów po stronie popytowej. Na sześciu głównych rynkach regionalnych byliśmy świadkami zawarcia transakcji obejmujących rekordowy wolumen kwartalny blisko 131.000 m². Liderem pod względem wynajętej powierzchni, za sprawą dwóch umów podpisanych przez BZ WBK (13.000 m² w Poznań Financial Centre oraz 11.000 m² w Business Garden Poznań) został Poznań z wynikiem 29.500 m². Jednak pozostałe miasta nie zostają w tyle dzięki innym dużym transakcjom m.in.: State Street w gdańskiej Alchemii (15.000 m²), ABB w Axis w Krakowie (10.000 m²), U4 we wrocławskim Globisie (7.000 m²) czy Fujitsu w University Business Park w Łodzi (6.000 m²).

WYKRES 4

Zasoby biurowe w miastach regionalnych z uwzględnieniem powierzchni na własne potrzeby

III kw. 2015

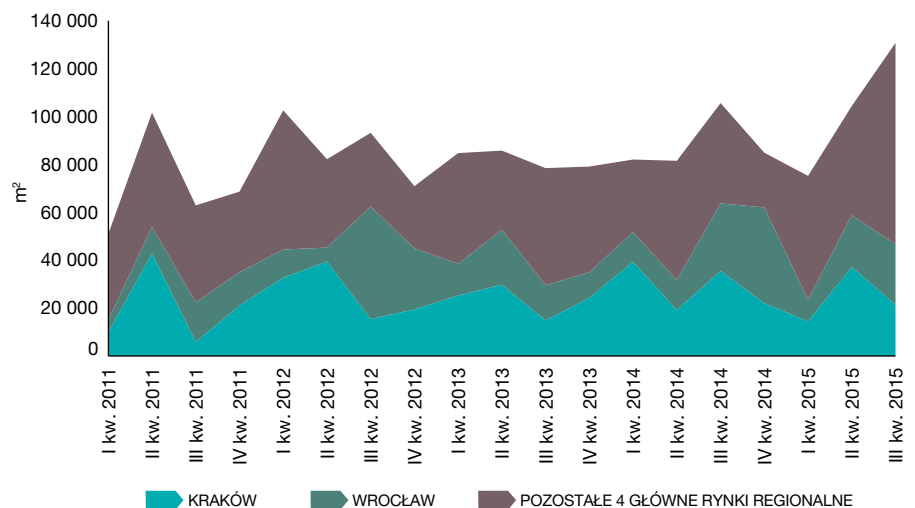


Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 5

Poziom popytu na głównych regionalnych rynkach biurowych

2011 - III kw. 2015

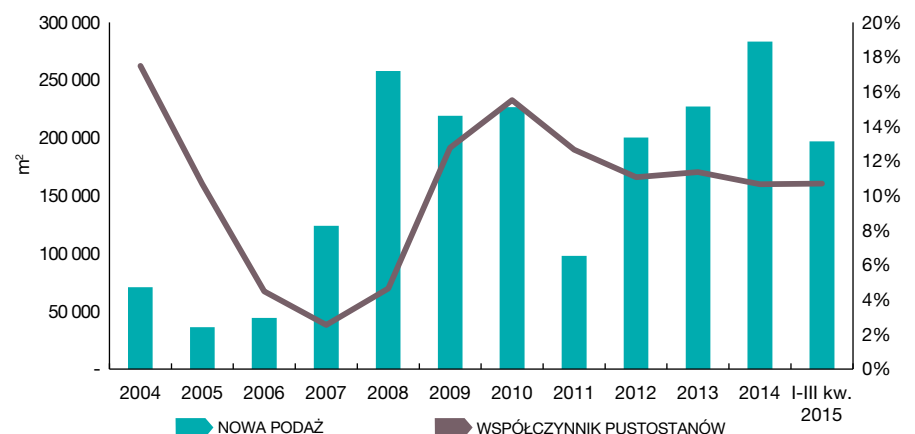


Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 6

Nowa podaż i współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych

2004 - III kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF



Wrocław 101, Crownway Investments, Wrocław

Od początku 2015 roku na rynkach regionalnych wynajęto już ponad 310.000 m². Oznacza to, że tegoroczny popyt na powierzchnię biurową najprawdopodobniej osiągnie kolejny rekord i przekroczy wynik odnotowany w 2014 roku (353.000 m²).

Łączna ilość dostępnej powierzchni na rynkach regionalnych na koniec III kwartału

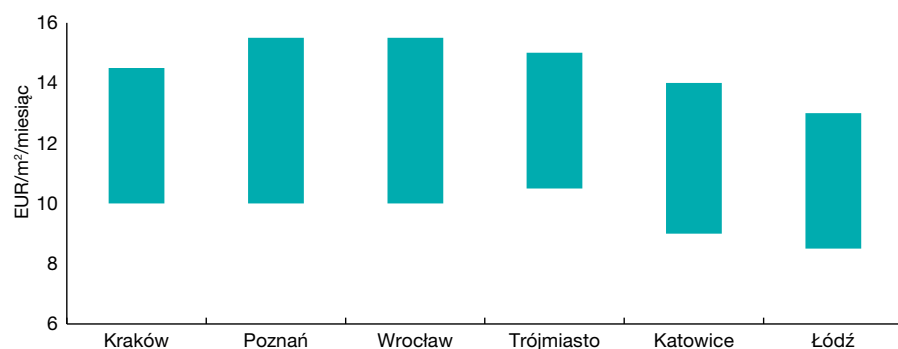
utrzymała się na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału. Spadek współczynnika pustostanów odnotowano w Poznaniu i Łodzi, zaś wzrost we Wrocławiu, Trójmieście i Katowicach. W Krakowie poziom pustostanów nie zmienił się - wyniósł 4% i był ponownie najniższy wśród polskich miast. Najwyższy,

ale systematycznie obniżający się wynik został po raz kolejny odnotowany w Poznaniu (20,4%). W związku z wysokim wolumenem powierzchni w budowie, z której umowami typu pre-let objęte jest około 22% realizowanej powierzchni, w nadchodzących miesiącach na większości rynków spodziewane są niewielkie wzrosty współczynnika pustostanów.

WYKRES 7

Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych

III kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

Pomimo rosnącej konkurencji wśród deweloperów, czynsze na rynkach regionalnych pozostają stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem. Na koniec września 2015 roku najniższe stawki nadal notowano w Łodzi – od 8,5 do 13,5 EUR/m²/miesiąc, najwyższe we Wrocławiu i Poznaniu – w przedziale od 10 do 15,5 EUR/m²/miesiąc. Według analiz Knight Frank, czynsze efektywne w miastach regionalnych były przeciętnie o 10-15% niższe w odniesieniu do stawek wywoławczych.



RYNEK HANDLOWY

Rynek nieruchomości handlowych w Polsce dojrzewa i staje się coraz bardziej nasycony. Przeciętne nasycenie powierzchnią centrów handlowych w kraju kształtuje się na poziomie około 240 m²/1.000 mieszkańców, plasując kraj nieco powyżej średniej europejskiej. Oznaką dojrzewania polskiego rynku handlowego są również nowe formaty pojawiające się na rynku.

Sektor handlowy w Polsce z zasobami nowoczesnej powierzchni* szacowanymi na około 10,6 mln m², rozwija się w stabilnym tempie. W okresie I-III kw. 2015 deweloperzy ukończyli budowę niemal 270.000 m² powierzchni handlowej. Największe tempo w tym okresie odnotowano w miastach średniej wielkości, gdzie zrealizowano niemal 40% nowej podaży. Przykłady projektów otwartych w analizowanym okresie w Polsce to: Sukcesja w Łodzi (48.000 m²), Tarasy Zamkowe w Lublinie (38.000 m²), Supersam w Katowicach (20.000 m²).

Ponadto, w związku z rosnącą konkurencją, mamy do czynienia z dostosowywaniem

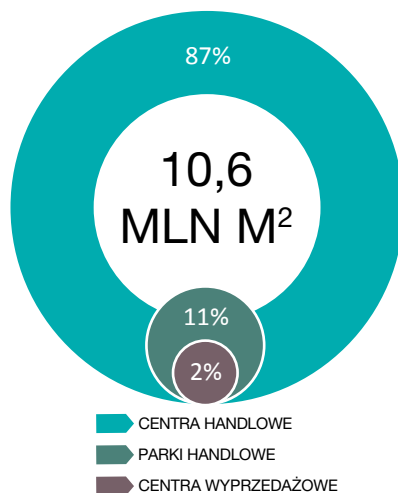
oferty starszych obiektów handlowych do zmieniających się potrzeb rynku poprzez rozbudowy, modernizacje bądź rekomicjalizacje. W 2015 roku trend ten był również kontynuowany. Całkowita powierzchnia rozbudowywanych części obiektów handlowych wyniosła niemal połowę nowej podaży zrealizowanej w ciągu minionych 9 miesięcy w kraju. Największy wolumen powierzchni rozbudowanej zrealizowano w miastach średniej wielkości. Natomiast w przypadku małych miast, zaledwie 27% nowej podaży na tych rynkach stanowiły rozbudowy. Największymi obiektami, których powierzchnię powiększono są: Ogrody

*zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej obejmują: tradycyjne centra handlowe, parki handlowe, centra wyprzedażowe.

w Elblągu (22.500 m²), Magnolia Park we Wrocławiu (20.000 m²), Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (18.500 m²), Wola Park w Warszawie (17.600 m²) i Atrium Copernicus w Toruniu (17.000 m²).

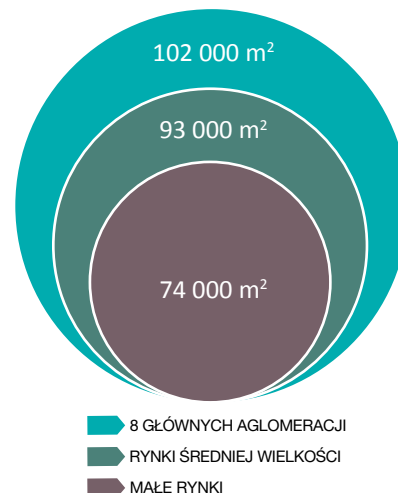
Na koniec września 2015 roku w budowie pozostawało około 880.000 m² powierzchni handlowej. Pomimo że zdecydowana większość podaży (585.000 m²) realizowana jest na głównych rynkach, to miasta średniej i małej wielkości nadal pozostają obiektem zainteresowania deweloperów. Wysoki udział największych aglomeracji w podaży w budowie, w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, to rezultat budowy kilku wielkoskalowych galerii handlowych, m.in. Posnania w Poznaniu (100.000 m²), Wrocławia we Wrocławiu (64.000 m²), Forum Gdańsk w Gdańsku (62.000 m²), Galeria Północna w Warszawie (60.000 m²) oraz Serenada w Krakowie (42.000 m²).

WYKRES 8
Istniejące zasoby
III kw. 2015



Źródło: Knight Frank

WYKRES 9
Nowa podaż
I-III kw. 2015



Źródło: Knight Frank



Centrum Praskie Koneser, Liebrecht & wood Group / BBI Development, Warszawa

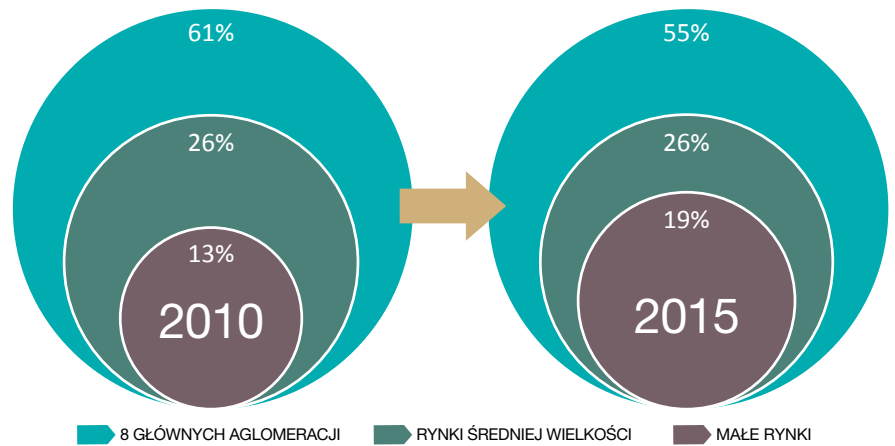
Jednakże, w kontekście tych dużych realizacji należy zwrócić uwagę na zmieniający się profil nowoczesnych obiektów, które z tradycyjnych centrów handlowych w coraz większym stopniu zmieniają się w centra handlowo-usługowo-rozrywkowe z rozbudowaną ofertą gastronomiczną. W dobie szybko rozwijającego się sektora e-commerce, szeroka oferta handlowa to za mało. Coraz częściej konieczne staje się wprowadzenie dodatkowych funkcji, które będą w stanie regularnie przyciągać konsumentów.

Pozostałe 295.000 m² podaży w budowie znajduje się w małych i średnich ośrodkach, przy czym najwięcej, bo aż 200.000 m² w miastach poniżej 100.000 mieszkańców. Największe projekty w budowie na mniejszych rynkach to: Zielone Arkady w Bydgoszczy (48.000 m²), Vivo! Stalowa Wola (32.500 m²), Galeria Glogovia w Głogowie (27.000 m²) oraz Galeria Aviator w Mielcu (26.000 m²).

W minionych miesiącach 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.

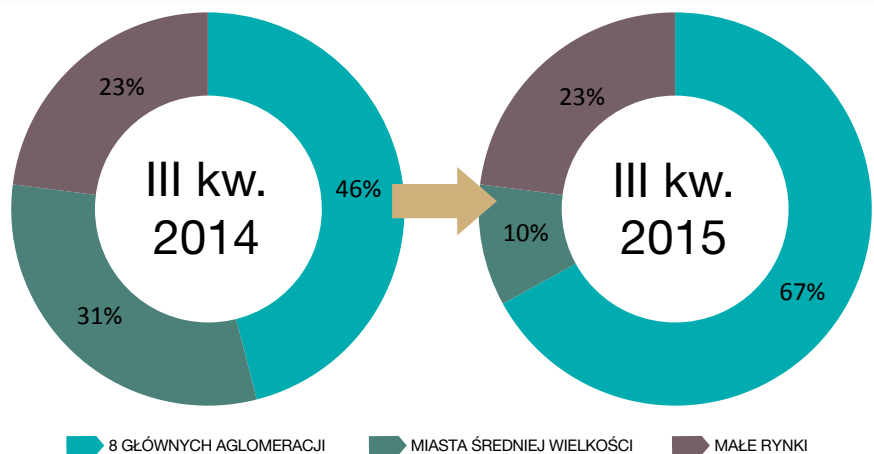
Na rynkach regionalnych stawki za najlepsze powierzchnie mieszczą się w przedziale od 30 do 60 EUR/m²/miesiąc.

WYKRES 10
Istniejące zasoby
III kw. 2010 vs. III kw. 2015



Źródło: Knight Frank

WYKRES 11
Podaż w budowie
III kw. 2014 vs. III kw. 2015



Źródło: Knight Frank



Supersam, Griffin Group, Katowice

RYNEK INWESTYCYJNY

W III kw. 2015 roku zaobserwowano dużą aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, gdzie łączna kwota zawartych transakcji wyniosła 800,2 mln EUR i była o 70% wyższa niż w tym samym okresie ubiegłego roku.

Największy udział w strukturze transakcji miały przejęcia w sektorze handlowym, w którym zainwestowano 333,2 mln EUR, co stanowi ponad 41% całkowitego wolumenu transakcji w III kw. 2015 roku. Inwestycje na rynku biurowym opiewały na kwotę 286,5 mln EUR, stanowiąc 36% wszystkich zamkniętych umów w Polsce, podczas gdy w sektorze magazynowym wyniosły 97,7 mln EUR, tj. 12% całkowitego wolumenu transakcji. Analizowany kwartał okazał się również owocny dla rynku hotelowego, gdzie zawarto jedyną w tym sektorze umowę od początku 2015 roku, w ramach której Union Investment nabył obiekt Radisson Blu we Wrocławiu.

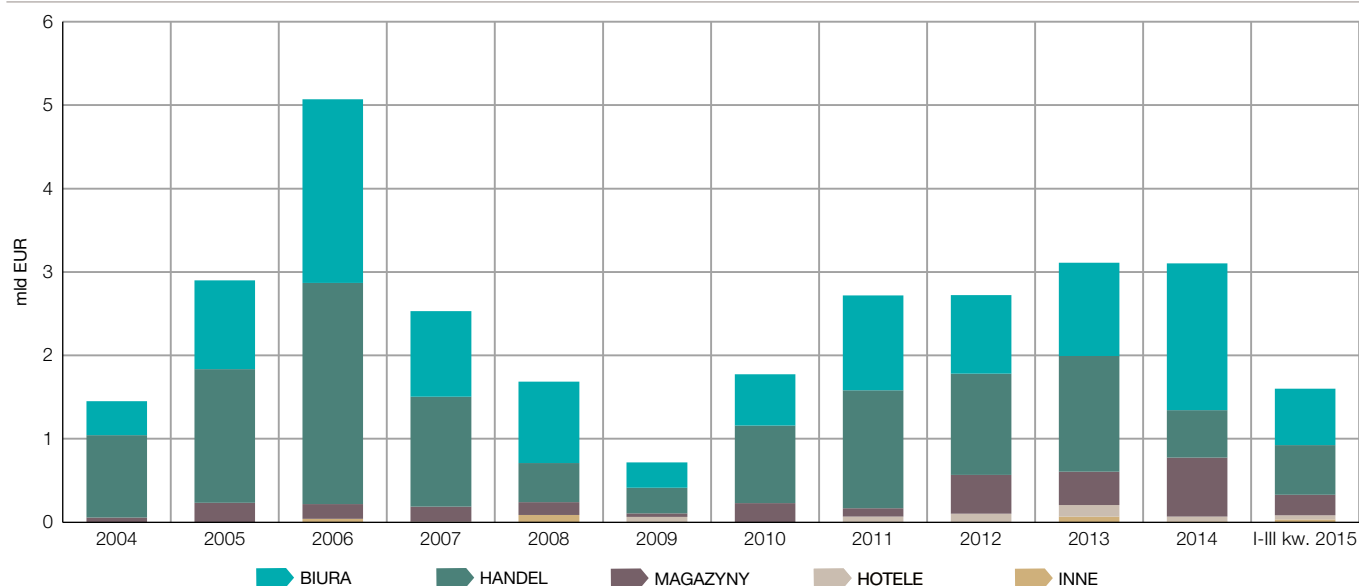
Widoczny popyt w sektorze handlowym na parki handlowe, czy też galerie z dominującą pozycją na rynku potwierdza największa transakcja zawarta w III kw. 2015 roku i jednocześnie największa umowa

podpisana w bieżącym roku, dotycząca przejęcia galerii Riviera w Gdyni przez niemiecki fundusz Union Investment (transakcja o rekordowo niskiej stopie kapitalizacji na poziomie 5,4%). Inne znaczące umowy podpisane w analizowanym okresie obejmują: zakup obiektu biurowego Andersia Business Center w Poznaniu przez PHN, nabycie obiektów biurowych Malta House w Poznaniu oraz Alchemia I w Gdańsku przez joint venture REINO Partners i Bluehouse, nabycie parku magazynowego MLP Tychy przez DEKA Immobilien, przejęcie pozostałych 50% udziałów w projekcie biurowym Empark Mokotów Business Park w Warszawie przez Immofinanz oraz przejęcie przez Hillwood 75% udziałów w portfelu magazynowym 7R Logistics.

WYKRES 12

Wolumen transakcji inwestycyjnych

2004 - III kw. 2015



Źródło: Knight Frank

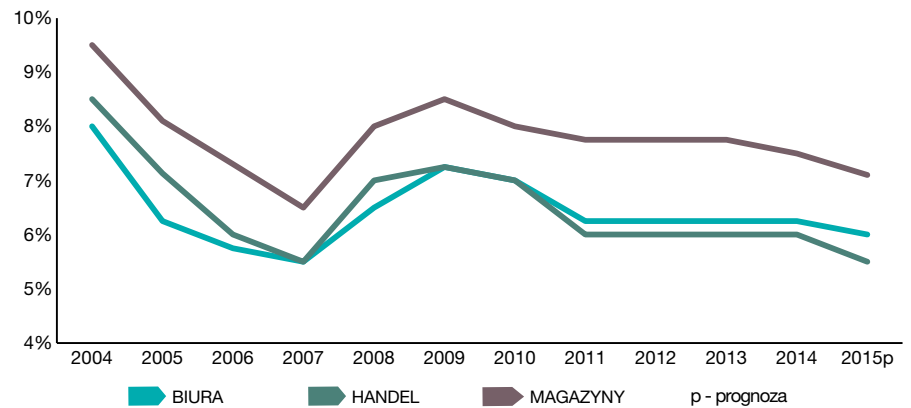
Podsumowując dotychczasowe transakcje na rynku inwestycyjnym zawarte w ciągu dziewięciu miesięcy 2015 roku, największy udział pozostaje po stronie sektora biurowego (42,4% całkowitego wolumenu transakcji). Widoczne jest utrzymujące się zainteresowanie inwestorów nie tylko Warszawą, ale także rynkami regionalnymi, na których w okresie I-III kw. 2015 roku sfinalizowano transakcje o łącznej wartości 349,2 mln EUR (wobec wolumenu 329,3 mln EUR odnotowanego w stolicy). Drugim największym sektorem pod względem wolumenu transakcji jest rynek handlowy, gdzie umowy podpisane od początku roku opiewały na 593,5 mln EUR, stanowiąc ponad 37% całkowitego wolumenu. Trendy widoczne na rynku magazynowym, tj. zakupy portfelowe czy projekty BTS z długimi umowami najmu, pozwoliły na przejścia w sektorze na łączną kwotę 246,7 mln EUR w pierwszych dziewięciu miesiącach 2015 roku, stanowiąc 15% całkowitego wolumenu transakcji.

Widoczna jest kompresja stóp kapitalizacji za najlepsze aktywa we wszystkich sektorach rynku nieruchomości komercyjnych. Obecnie stopy kapitalizacji za nieruchomości typu „prime” na rynku biurowym wahają się między 6,0%-6,5%.

W sektorze handlowym odczuwalny jest znaczący spadek stóp za najlepsze aktywa (poniżej 6%), natomiast w sektorze magazynowym najniższe stopy kapitalizacji oscylują wokół 7%.

WYKRES 13

Stopy kapitalizacji dla produktów „prime” w Polsce 2004 - 2015



Źródło: Knight Frank



Andersia Business Centre, PHN, Poznań



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.

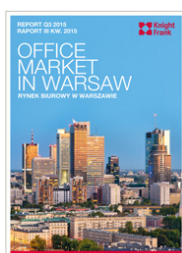
NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Rynek biurowy
we Wrocławiu:
II kw. 2015



Rynek biurowy
w Krakowie:
III kw. 2015



Rynek biurowy
w Warszawie:
III kw. 2015



Rynek komercyjny
w Polsce: I pol. 2015

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

© 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 – OFFICE

Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@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

