

RESEARCH



Polska

RYNEK KOMERCYJNY 2018

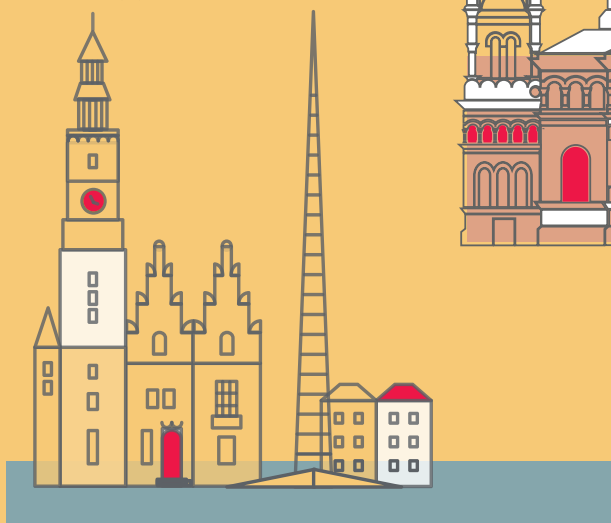
Warszawa



Łódź



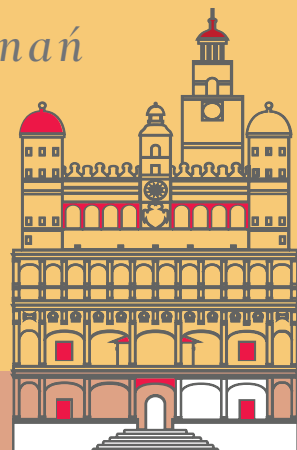
Wrocław



Katowice



Poznań



Kraków



Trójmiasto



Warszawa

Rynek biurowy

5,5 mln m²
zasoby powierzchni biurowej

233.000 m²
nowa podaż w 21 projektach

830.000 m²
powierzchnia biurowa
w budowie

858.000 m²
popyt

8,7%
wskaźnik pustostanów



Rynek handlowy

360.000 m²
centra handlowe otwarte
w 2018 roku

16%
udział rozbudów w rocznej
podaży

370.000 m²
projekty handlowe w budowie

3,1%
pustostany w Polsce



Rynek hotelowy

53%
średnie obłożenie pokoi
hotelowych w Polsce

około **3.800**
nowych pokoi hotelowych
oddanych do użytku w 2018
roku

około **137.000**
podaż pokoi hotelowych
w Polsce



Miasta regionalne

Rynek biurowy

4,5 mln m²
całkowite zasoby

485.000 m²
nowa podaż w 2018 roku
(56 projektów)

620.000 m²
popyt na powierzchnię biurową
w 2018 roku

500.000 m²
absorpcja netto



Rynek magazynowy

15,9 mln m²
podaż powierzchni
magazynowej w Polsce

2 mln m²
nowa podaż powierzchni
magazynowej w 2018 roku

4,8%
współczynnik pustostanów

3,8 mln m²
rekordowy wolumen wynajętej
powierzchni magazynowej



Rynek inwestycyjny

7,2 mld EUR
rekordowy wolumen transakcji
inwestycyjnych w 2018 roku

38%
udział segmentu biurowego
w rocznym wolumenie
transakcji

1 mld EUR
największa transakcja w historii
polskiego rynku inwestycyjnego

Warszawa

Rynek biurowy



Lipinski Passage

5,5 mln m²
zasoby powierzchni biurowej

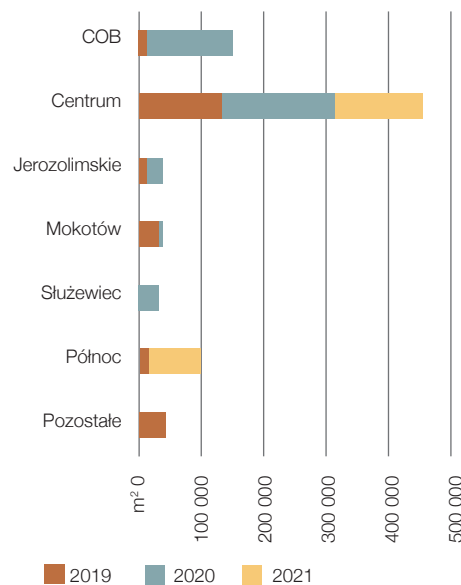
233.000 m²
nowa podaż w 21 projektach

830.000 m²
powierzchnia biurowa
w budowie

858.000 m²
popyt

8,7%
wskaźnik pustostanów

WYKRES 1
Podaż w budowie wg lokalizacji
i planowanych dat ukończenia
IV kw. 2018



Źródło: Knight Frank

W 2018 roku na warszawskim rynku biurowym zrealizowano 233.000 m² powierzchni biurowej w dwudziestu jeden projektach. Pomimo że odnotowana nowa podaż była najniższa od 2011 roku, to za jej sprawą całkowite zasoby biurowe w stolicy wzrosły do 5,5 mln m². Ponad połowa powierzchni biurowej została zrealizowana w strefach centralnych, gdzie oddano do użytku m.in. Proximo II (20.000 m², REICO Česká spořitelna), Browary Warszawskie: Biura przy Bramie (15.000 m², Echo Investment) czy CEDET (14.300 m², GLL Real Estate Partners). Natomiast do największych inwestycji ukończonych poza centrum należą m.in. Koneser – Centrum Praskie (21.100 m², bud. H,O,P,C, BBI Development/Liebrecht & Wood) czy Equator IV (19.000 m², Karimpol Polska). Deweloperzy wciąż pozostają niezwykle aktywni w stolicy. Na koniec 2018 roku w budowie znajdował się rekordowy wolumen powierzchni biurowej – blisko 830.000 m². Znaczną część

powierzchni na etapie realizacji (blisko 60%) tworzą wielkoskalowe projekty, które będą dostarczane na rynek systematycznie w latach 2019-2021.

Do największych inwestycji, których start miał miejsce w 2018 roku, należą m.in.: Forest realizowany w okolicach ronda Radosława przez HB Reavis, czy ArtN, czyli rewitalizowane przez Capital Park dawne budynki fabryki Norblina.

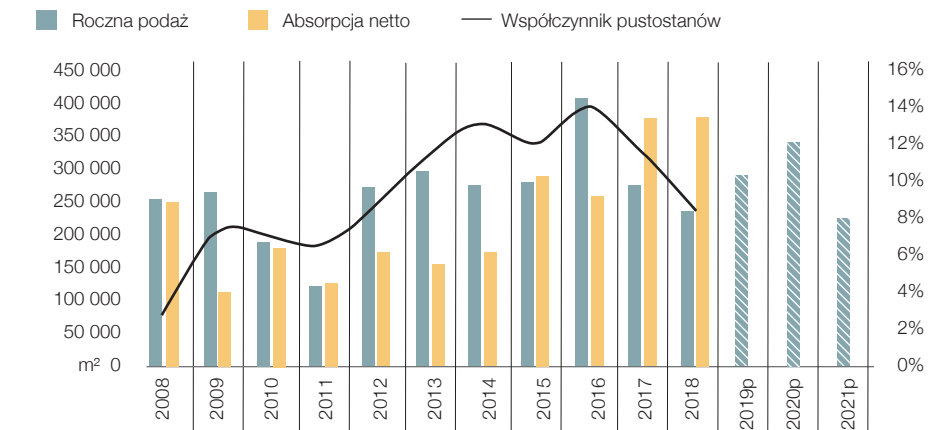
Zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w Warszawie nie słabnie. Na koniec 2018 roku w stolicy odnotowano najwyższy w historii warszawskiego rynku biurowego popyt na powierzchnię biurową, który wyniósł 858.000 m². Tak wysoki wolumen wynajętej powierzchni został wygenerowany głównie przez nowe umowy, które stanowiły 64% zarejestrowanego popytu (z czego umowy typu pre-let stanowiły 16%). Renegocjacje umów wyniosły 25% odnotowanego

wolumenu (jeszcze nigdy renegocjacje nie miały tak małego udziału w strukturze popytu), natomiast ekspansje stanowiły około 11%. W 2018 roku największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyły się strefy centralne, Służewiec oraz Jerozolimskie. Wśród największych transakcji zawartych w minionym roku można wymienić m.in. odnowienie umowy najmu oraz rozszerzenie powierzchni przez Deloitte w Q22 (22.100 m²) czy umowy typu pre-let zawarte w Mennica Legacy Tower przez WeWork (14.200 m²) oraz w Varso Place przez Cambridge Innovation Center (13.500 m²).

Na koniec 2018 roku współczynnik pustostanów wyniósł 8,7% (473.000 m² powierzchni na wynajem), jednocześnie osiągając najniższy poziom od 2012 roku. W porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku wskaźnik obniżył się o 3 pp. dla całej Warszawy oraz 3,7 pp. dla stref centralnych. Najwięcej dostępnej powierzchni oferowane jest na Służewcu – 206.000 m² oraz w strefach centralnych – 115.000 m². Na spadek wskaźnika pustostanów wpłynęła wysoka absorpcja netto, która na koniec 2018 roku wyniosła 375.000 m² i była nie tylko o ponad 30% wyższa niż średnia roczna absorpcja zarejestrowana w latach 2013-2017, ale także porównywalna do rekordowej absorpcji odnotowanej w 2017 roku (379.000 m²). Wynik ten potwierdza wysoką chłonność warszawskiego rynku.

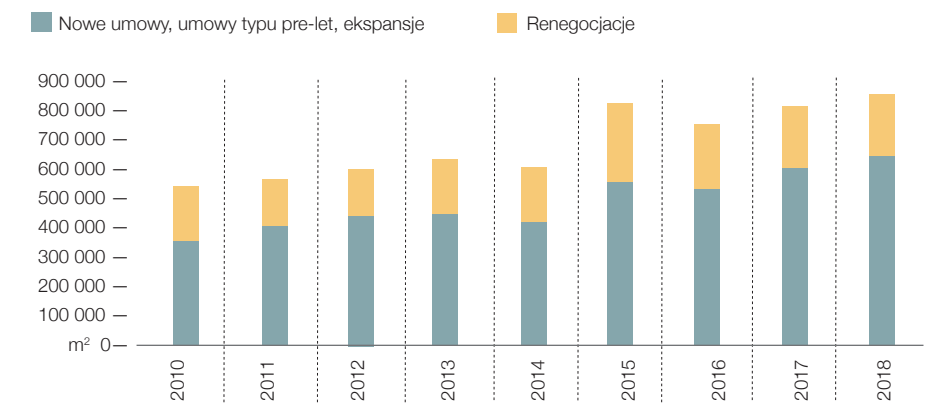
Na koniec grudnia 2018 roku w większości projektów czynsze wywoławcze pozostawały na stabilnym poziomie. Niewielki wzrost zanotowano tylko w strefie Centrum. W Centralnym Obszarze Biznesu w nowych prestiżowych projektach czynsze wywoławcze oscylowały w przedziale 20-24 EUR/m²/miesiąc, natomiast w strefie Centrum kształtowały się na poziomie 15-22 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynosiły od 9 do 15 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-20% niższe niż stawki wywoławcze.

WYKRES 2
Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów
w Warszawie
2008-2021p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank

WYKRES 3
Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie
2010 - 2018



Źródło: Knight Frank



Riverside Park

Miasta regionalne

Rynek biurowy



4,5 mln m²
całkowite zasoby

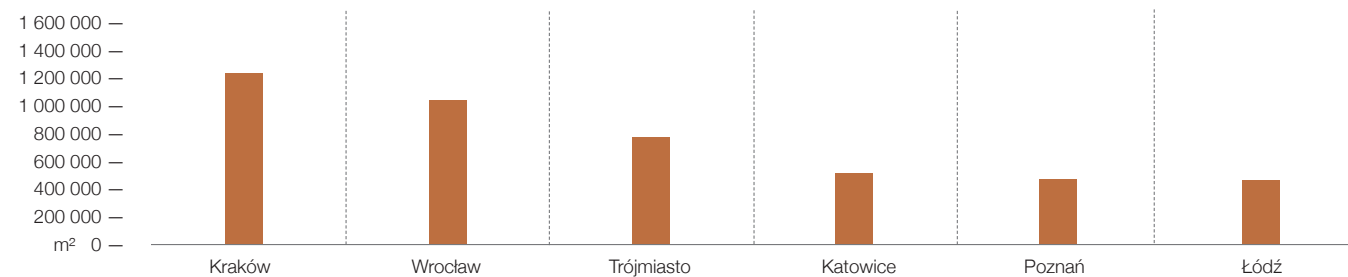
485.000 m²
nowa podaż w 2018 roku
(56 projektów)

620.000 m²
popyt na powierzchnię biurową
w 2018 roku

500.000 m²
absorpcja netto

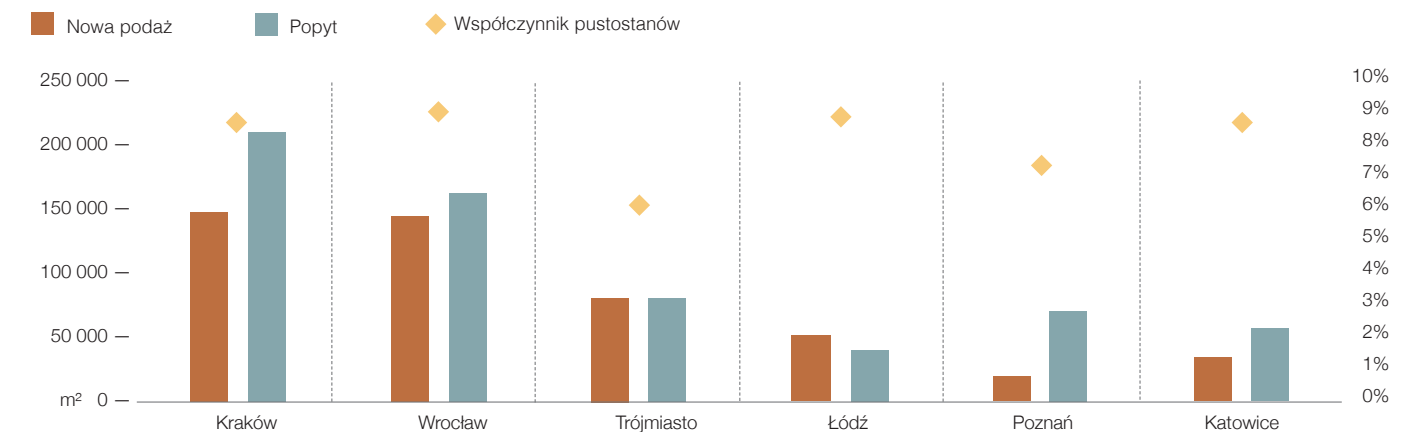
2018 rok na rynkach biurowych w miastach regionalnych przyniósł kontynuację pozytywnych trendów odnotowanych w 2017 roku. Popyt na powierzchnię biurową utrzymywał się w minionym roku na bardzo wysokim poziomie, co znacząco wpłynęło na spadek współczynnika pustostanów na sześciu rynkach regionalnych. Ponadto, niesłabnące zainteresowanie powierzchnią biurową w największych polskich miastach zachęciło deweloperów do kontynuacji swojej aktywności. W 2018 roku zarejestrowano najwyższą w historii nową podaż oraz około 950.000 m² powierzchni biurowej na etapie realizacji. Czynsze wywoławcze utrzymują się na relatywnie stabilnym poziomie we wszystkich miastach regionalnych, jednak ze względu na znaczący wzrost kosztów budowy, deweloperzy ograniczają pakiety zachęt oferowane najemcom.

WYKRES 1
Istniejące zasoby powierzchni biurowej w głównych miastach regionalnych
IV kw. 2018



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2
Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych
IV kw. 2018



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW

W 2018 roku na krakowski rynek dostarczono 155.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej zrealizowanej w 18 projektach, co jest drugim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku i jednocześnie najwyższym spośród wszystkich miast regionalnych. W rezultacie, całkowite zasoby biurowe w stolicy Małopolski osiągnęły poziom 1,26 mln m², plasując Kraków na pozycji lidera wśród największych rynków regionalnych. Co więcej, na koniec grudnia kolejne 260.000 m² powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego prawie 70% ma być ukończonych w 2019 roku. W Krakowie jeszcze nigdy nie odnotowano tak wysokiej aktywności najemców. Na koniec 2018 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był o 20% wyższy niż średni wolumen w ostatnich pięciu latach i osiągnął rekordowy poziom 209.000 m², co przełożyło się na spadek wskaźnika pustostanów o 1,2 pp. r/r – 8,6% (108.000 m² powierzchni dostępnej na wynajem).

WROCLAW

Na koniec grudnia 2018 roku, Wrocław z zasobami biurowymi na poziomie 1,05 mln m² utrzymał drugie miejsce wśród sześciu głównych rynków regionalnych. W stolicy Dolnego Śląska nadal obserwowana była wysoka aktywność deweloperów. Potwierdzeniem tego trendu jest rekordowa nowa podaż (blisko 145.000 m²), która była trzy razy wyższa niż nowa podaż dostarczona na lokalny rynek w 2017 roku. Dodatkowo, ponad 200.000 m² powierzchni biurowej pozostaje na etapie realizacji. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to blisko 65% będzie dostarczone na rynek już w 2019 roku. Pomimo wysokiej nowej podaży, współczynnik pustostanów spadł o 0,3 pp. w porównaniu z końcem 2017 roku i wyniósł 9,1%. Przyczynił się do tego ożywiony popyt, ponieważ wolumen transakcji najmu wyniósł blisko 162.000 m² i był porównywalny do rekordowego wyniku odnotowanego w 2017 roku (ok. 170.000 m²).

TRÓJMIASTO

Całkowite zasoby biurowe na koniec 2018 roku na trójmiejskim rynku biurowym były szacowane na 775.000 m². Mimo że w ostatnim kwartale roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu, to nowa podaż w 2018 roku wyniosła ponad 77.000 m². Wynik ten był wyższy niż zarejestrowany na koniec 2017 roku, ale także wyniósł więcej niż średnia nowa podaż z ostatnich pięciu lat. Na koniec grudnia 2018 roku w budowie znajdowało się blisko 138.000 m², z czego około 95% ma być zrealizowane w Gdańsku. Współczynnik pustostanów w Trójmieście wyniósł 6,1% i był nie tylko najniższy od 2007 roku, ale osiągnął także najniższy poziom spośród sześciu głównych rynków regionalnych. W minionym roku w Trójmieście odnotowano nieco mniejszą aktywność najemców. W 2018 roku wolumen transakcji najmu wyniósł ponad 84.000 m² i był o ponad 25% niższy niż w 2017 roku.



V.Offices, Kraków

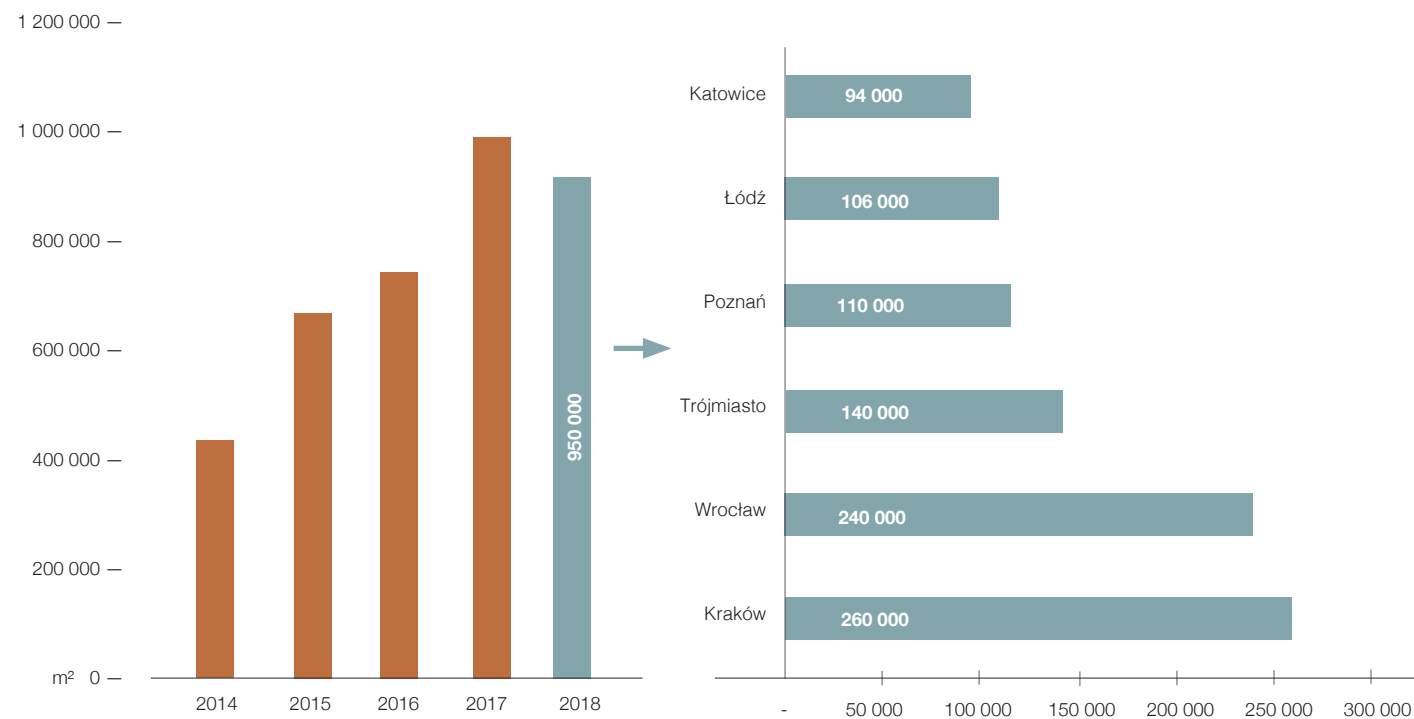
KATOWICE

W 2018 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej na katowickim rynku przekroczyły 0,5 mln m². Po okresie spowolnienia w 2017 roku, zauważalne jest odwrócenie trendu. Obserwowana jest wysoka aktywność deweloperów, co poskutkowało wysoką nową podażą. Do użytku w 2018 roku oddano 51.000 m² biur i był to jeden z najlepszych wyników w historii lokalnego rynku. Dla porównania w 2017 ukończono jedynie 17.000 m² powierzchni. W budowie zidentyfikowano 94.000 m² biur, z ok. 50.000 m² do oddania w 2019 roku. Na lokalnym rynku zanotowano również wyższy niż w zeszłym roku popyt. Przedmiotem najmu było ok. 38.000 m² powierzchni biurowej, czyli o 23% więcej niż w 2017 roku. Od 2016 roku w stolicy Górnego Śląska obserwowany jest systematyczny spadek wskaźnika pustostanów, który na koniec 2018 roku osiągnął poziom 8,8% (spadek o 2,5 pp. w porównaniu z grudniem 2017) i był najniższy od 2013 roku.



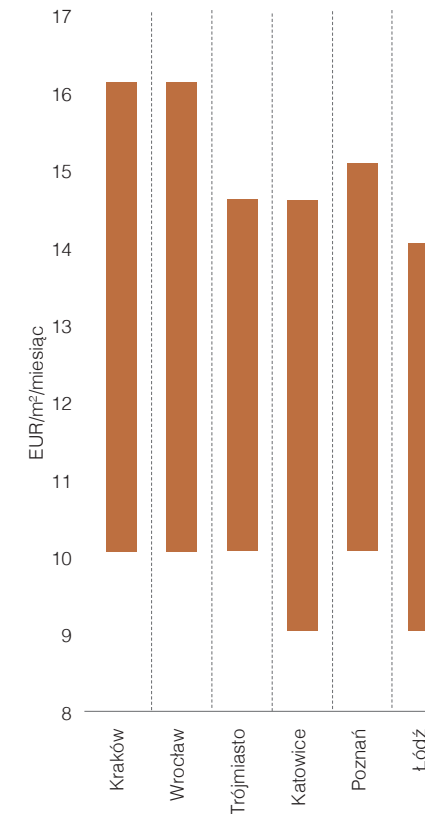
Zielona 3, Poznań

WYKRES 3
Podaż w budowie w głównych miastach regionalnych IV kw. 2018



Źródło: Knight Frank

WYKRES 4
Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych IV kw. 2018



Źródło: Knight Frank

POZNAŃ

Rynek biurowy w Poznaniu w 2018 roku wzbogacił się o 21.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, dzięki czemu zasoby biurowe są szacowane na 480.000 m². Ze względu na ożywioną aktywność deweloperów obserwowaną aktualnie w Poznaniu należy oczekiwać, że w najbliższych miesiącach zasoby biurowe przekroczą 0,5 mln m². Na koniec grudnia 2018 w budowie znajdowało się blisko 112.000 m², z czego ponad 80% ma być dostarczone na rynek w 2019 roku. Jednocześnie, na poznańskim rynku biurowym obserwowana jest ożywiona aktywność najemców. Co prawda wolumen podpisanych umów nie przekroczył rekordowego popytu zarejestrowanego w 2017 roku (ponad 78.000 m²), ale w 2018 roku odnotowano jeden z najwyższych wyników w historii poznańskiego rynku – 70.000 m² wynajętej powierzchni. Niska nowa podaż oraz wysoka aktywność najemców przyczyniły się do spadku wskaźnika pustostanów o 1,3 pp. w ciągu roku, do poziomu 7,3%.

ŁÓDŹ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec 2018 roku sięgnęły niemal 470.000 m². Nowa podaż w 2018 roku, kiedy do użytku oddano 34.000 m² nowej powierzchni, była o ponad połowę niższa niż w poprzednim roku. Nie można jednak mówić o spowolnieniu na łódzkim rynku, ponieważ bardzo wysoki wolumen powierzchni biurowej znajduje się w budowie. Z ponad 100.000 m² powierzchni będącej w realizacji na koniec 2018 roku, około 80% ma być dostarczone do końca 2019 roku. Wysokiej aktywności inwestorów sprzyja utrzymujący się ożywiony popyt, który osiągając poziom niemal 57.000 m² był zbliżony do wyniku odnotowanego w 2017 roku (58.000 m²). Tak jak na wszystkich rynkach regionalnych, również w Łodzi obserwowany jest spadek współczynnika pustostanów, który na koniec grudnia 2018 roku osiągnął poziom 8,7% (spadek o 0,8 pp. w odniesieniu do końca 2017 roku).



Arkońska Business Park, Gdańsk

Rynek handlowy

360.000 m²
centra handlowe otwarte
w 2018 roku

16%
udział rozbudów w rocznej
podaży

370.000 m²
projekty handlowe w budowie

3,1%
pustostany w Polsce

W 2018 roku obserwowano mniejszą aktywność deweloperów zarówno w zakresie nowo otwartych centrów handlowych jak i projektów w realizacji. Popyt na nowoczesną powierzchnię handlową nie wykazywał jednak oznak osłabienia.

W Polsce zadebiutowały nie tylko marki zagraniczne, ale również krajowe. Wielu najemców kontynuowało ekspansję, m.in. przejmując lokale zwolnione przez podmioty konkurencyjne.

W konsekwencji poziom pustostanów w największych polskich miastach obniżył się. Jednym z najczęściej komentowanych tematów na rynku handlowym w 2018 roku było wejście w życie ustawy o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz niektóre inne dni. Chociaż właściciele centrów handlowych wprowadzili rozwiązania mające na celu złagodzenie wpływu nowego prawa, odnotowano niewielkie obniżenie zarówno skali odwiedzalności jak i poziomu obrotów.



Albatros, Kolobrzeg

PODAŻ

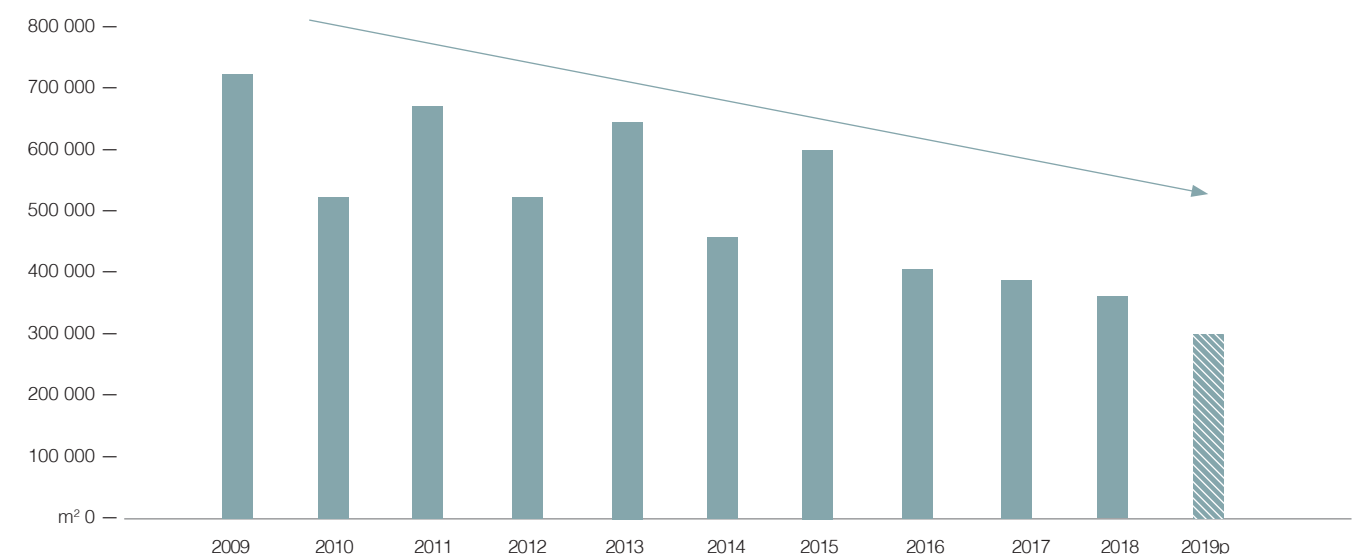
Na koniec 2018 roku nowoczesny rynek handlowy w Polsce osiągnął wolumen niemal 12 mln m². W ciągu 12 miesięcy do użytku oddano ponad 360.000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, a wartość ta kolejny rok z rzędu zanotowała spadek. Największymi obiektami, które otwarto były: Forum Gdańsk (62.000 m²), Galeria Libero w Katowicach (45.000 m²), Gemini Park Tychy (36.000 m²) oraz Nowa Stacja w Pruszkowie (27.000 m²). Oprócz nowych centrów handlowych wśród inwestycji zakończonych w Polsce w 2018 roku znalazły się także rozbudowy istniejących projektów, które w tym roku stanowiły 16% nowej podaży.

Na koniec 2018 roku w budowie zidentyfikowano 370.000 m², z czego około 300.000 m² ma zostać otwarte w 2019 roku. Galeria Młociny (73.500 m²) pozostaje największym spośród budowanych obecnie obiektów handlowych nie tylko w aglomeracji, ale i w Polsce. Warto podkreślić, że rozbudowy i modernizacje mają istotny udział również w realizowanej podaży. Na koniec 2018 roku stanowiły one 19%, a wśród największych były: rozbudowa Morskiego Parku Handlowego w Gdańsku o 16.500 m² oraz powiększenie Focus Mall Zielona Góra o 15.000 m².

Wobec rosnącego nasycenia polskiego rynku powierzchnią centrów handlowych, widoczne jest wyhamowanie aktywności deweloperów realizujących projekty wielkoskalowe. Wolumen nowoczesnych projektów handlowych w budowie zidentyfikowany pod koniec 2018 roku był najniższy od co najmniej 10 lat. Z drugiej strony jednak obserwuje się rozwój innych formatów handlowych, takich jak obiekty typu mixed-use czy centra typu convenience, które są odpowiedzią na zmieniające się zwyczaje zakupowe konsumentów.

WYKRES 1

Roczna podaż nowoczesnej powierzchni handlowej
2009 - 2019p



p - prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

PUSTOSTANY

Pustostany w sektorze handlowym niezmiennie utrzymują się na bardzo niskim poziomie. W grudniu 2018 roku w 18 miastach z największą podażą powierzchni handlowej w Polsce dostępne było 3,1% zasobów handlowych i wartość ta w ciągu 12 miesięcy obniżyła się o 0,9 punktu procentowego. Pozytywny wpływ na wskaźnik pustostanów miało oddanie do użytku nowych projektów w znaczącym stopniu wynajętych przed datą

otwarcia. Ponadto, w 2018 roku sieć OBI kontynuowała proces przejmowania wielkopowierzchniowych sklepów zwolnionych w 2017 roku przez sieć Praktiker. W znaczącym stopniu zniwelowało to wzrost dostępnej powierzchni wynikający m.in. z zamknięcia przez sieć Piotr i Paweł nierentownych sklepów (m.in. w Bielsku-Białej, Łodzi, Katowicach czy Gdańsku) w związku z trwającym procesem restrukturyzacji.

W 8 największych aglomeracjach do wynajęcia pozostawało około 3,3% zasobów i wartość ta spadła o 0,9 pp. w ciągu 12 miesięcy. W średniej wielkości miastach (200.000-400.000 mieszkańców) wskaźnik pustostanów wyniósł 3,2% (spadek o 0,8 pp.), natomiast w 4 miastach poniżej 200.000 mieszkańców – 1,3% (spadek o 1,2 pp.).

POPYT

Popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe w 2018 roku w Polsce kreowany był zarówno przez marki debiutujące na polskim rynku, jak i graczy już na nim obecnych. Większość spośród kilkunastu zagranicznych marek, które pojawiły się w Polsce w 2018 roku wybrała warszawskie centra handlowe. Poza stolicą debiuty odnotowano m.in. w Poznaniu i we Wrocławiu.

W 2019 roku na rynku debiutowały również polskie marki. Jedną z nich był nowy koncept gastronomiczny Papa Diego wprowadzony przez sieć Helios, który w ciągu 6 miesięcy istnienia stworzył trzy restauracje w centrach handlowych w Polsce.

Najemcy z sektora gastronomicznego zajmują ważne miejsce również na liście marek prowadzących ekspansję w Polsce. Wśród nich znajduje się m.in. spółka Gastromall Group (właściciel m.in. restauracji Olimp), która w 2018 roku otworzyła 15 restauracji, Sphinx Polska, która uruchomiła 11 nowych restauracji, czy Starbucks, który zaprezentował 7 nowych kawiarni.

Wobec zmieniających się zwyczajów zakupowych polskich konsumentów przed koniecznością dostosowania swojej oferty stanęły nie tylko centra handlowe, ale również najemcy. Wielu z nich w 2018 roku przeprowadziło reorganizację swoich sklepów i stworzyło nowe projekty wizualne (np. Empik Future Store), odświeżając ich wygląd i ofertę, aby przyciągnąć klientów i poprawić komfort zakupów.

Niektórzy gracze zdecydowali się na spektakularne działania. IKEA otworzyła w Blue City w Warszawie niestandardowy, unikalny na skalę światową koncept - mniejszy sklep blisko centrum miasta oferujący możliwość zakupu jedynie części produktów z asortymentu. Bio Market Polska zainaugurowało w Poznaniu pierwszy w Polsce całkowicie bezobsługowy sklep z żywnością ekologiczną. Sklep eobuwie.pl, obecny dotychczas jedynie w internecie, otworzył swój pionierski sklep stacjonarny we Wrocławiu, łączący sprzedaż internetową ze stacjonarną. Z kolei sieć Żabka pracuje nad „sklepem jutra”, który wyposażony będzie w rozwiązania technologiczne przygotowane przez Microsoft.

LEGISLACJA

Od 1 marca 2018 roku na sytuację na rynku handlowym w Polsce wpływają przepisy nowej ustawy o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz w niektóre inne dni. Zgodnie z tym prawem, w 2018 roku handel dozwolony był w dwie niedziele w miesiącu, w 2019 roku będzie możliwy tylko w jedną niedzielę w miesiącu, a od 2020 roku wszystkie niedziele w miesiącu zostaną objęte zakazem handlu.

Po niemal roku obowiązywania ww. ustawy, pod koniec 2018 roku Retail Institute przeanalizował odwiedzalność w ponad 120 centrach handlowych w Polsce w ciągu 12 miesięcy. Badanie wykazało, że spadła ona o 1,9% (7,23 mln klientów) w porównaniu do 2017 roku. Największe spadki odwiedzalności odnotowały centra znajdujące się na obrzeżach miast (o 6,2%) oraz te obiekty, w których kluczową rolę pełni operator spożywczy (o 5,3%).

Ze skutkami zakazu handlu w niedziele najlepiej radziły sobie największe obiekty handlowe (powyżej 40.000 m² GLA), w których odwiedzalność wzrosła o 0,3% (r-d-r). W mniejszych centrach handlowych spadki odwiedzalności były już zauważalne i przekroczyły 4%. Wejście w życie ustawy najbardziej dotknęło jednak małe sklepy, które borykały się z odpływem części klientów do centrów handlowych.

Z analizy obrotów 120 centrów handlowych w 2018 roku przeprowadzonej przez Retail Institute wynika, że obroty sieci handlowych w tych centrach wzrosły jedynie o 0,5% (r-d-r). Najwyższe obroty nadal odnotowują operatorzy spożywczy oraz specjalistyczne sklepy spożywcze, które osiągnęły wzrost 8,4% (r-d-r).

Jednym z najczęściej komentowanych tematów na rynku handlowym w Polsce w 2018 roku było wejście w życie ustawy o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz niektóre inne dni. Badania przeprowadzone po pierwszych 10 miesiącach jej obowiązywania pokazują, że jedynie największe centra handlowe wyszły z sytuacji obronną ręką.

TABELA 1

Wybrane zagraniczne marki debiutujące na polskim rynku w 2018 roku
IV kw. 2018

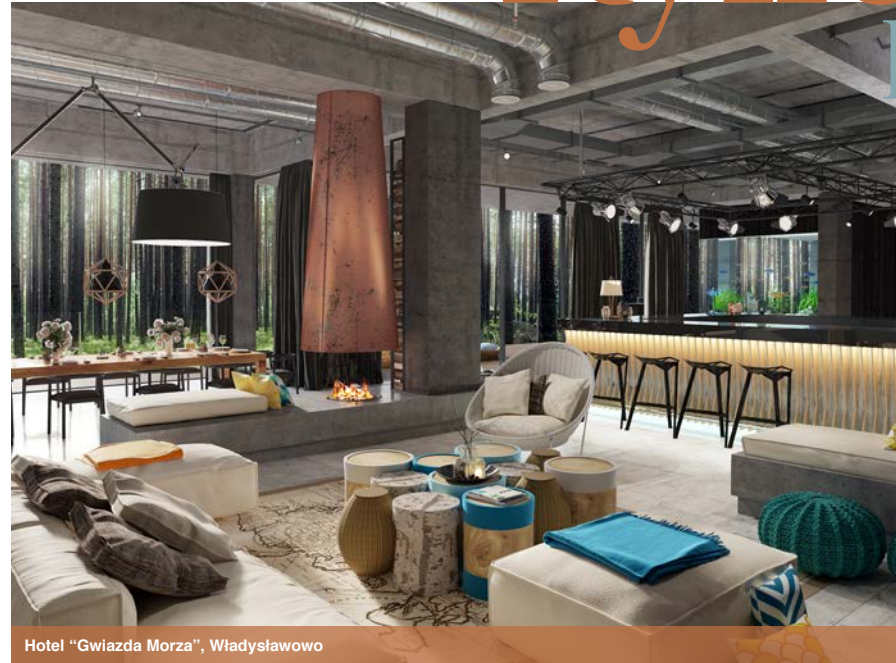
MARKA	SEKTOR	MIASTO DEBIUTU	OBIEKT HANDLOWY
ARMANI EXCHANGE	Moda	Warszawa	Galeria Mokotów
BEBE	Moda	Warszawa	Galeria Mokotów
CHANEL	Zdrowie i uroda	Warszawa	Galeria Mokotów
DEALZ	Inne	Swarzędz	ETC Swarzędz
FISSMANN	AGD	Warszawa	Wola Park
FRAAS	Aksesoria i biżuteria	Poznań	Stary Browar
KARACA	Wyposażenie domu	Wrocław	Wroclavia
KOCCA	Moda	Warszawa	Galeria Północna
MINISO	Inne	Warszawa	DT Wars Sawa Junior
SAFFIANO	Obuwie, torebki, akcesoria	Warszawa	Galeria Północna
SAN MARINA	Obuwie, torebki, akcesoria	Wrocław	Wroclavia
TEDI	Inne	Dąbrowa Górnicza	Vendo Park
TEMPUR	Wyposażenie domu	Warszawa	Klif
XIMI VOGUE	Inne	Warszawa	Galeria Wileńska

Źródło: Knight Frank



Galeria Ostrowiec, Ostrowiec Świętokrzyski

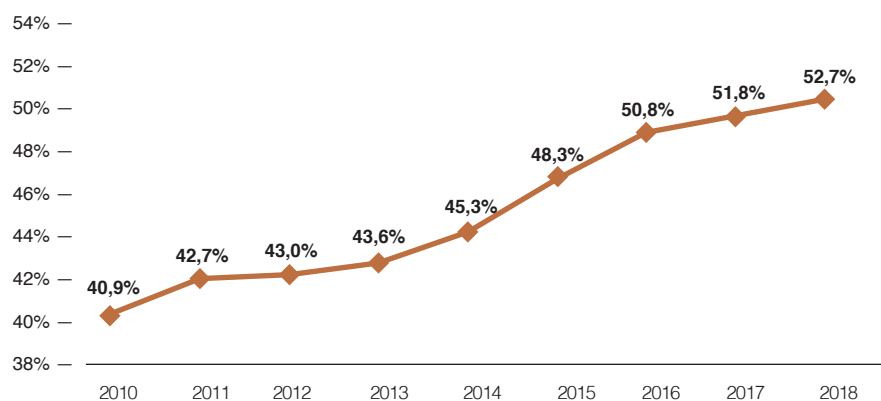
Rynek hotelowy



Hotel "Gwiazda Morza", Władysławowo

Sektor hotelowy w Polsce znajduje się obecnie w fazie intensywnego wzrostu. Tendencja wzrostowa polskiego rynku hotelowego jest odzwierciedlona w rosnącej podaży pokoi hotelowych oraz w coraz większym zainteresowaniu lokalnym rynkiem, nieobecnych dotychczas w Polsce, nowych marek hotelowych, jak również w dynamicznie rosnącej liczbie turystów odwiedzających Polskę, których w 2018 roku zarejestrowano ponad 22 mln. Trendem utrzymującym się na rynku hotelowym w Polsce jest dynamicznie rozwijający się sektor condohoteli i apartamentów na wynajem.

WYKRES 1
Średnie obłożenie hoteli w Polsce
2010 - 2018



Źródło: Knight Frank na podstawie danych GUS

53%
średnie obłożenie pokoi
hotelowych w Polsce

około 3.800
nowych pokoi hotelowych
oddanych do użytku w 2018
roku

około 137.000
podaż pokoi hotelowych
w Polsce

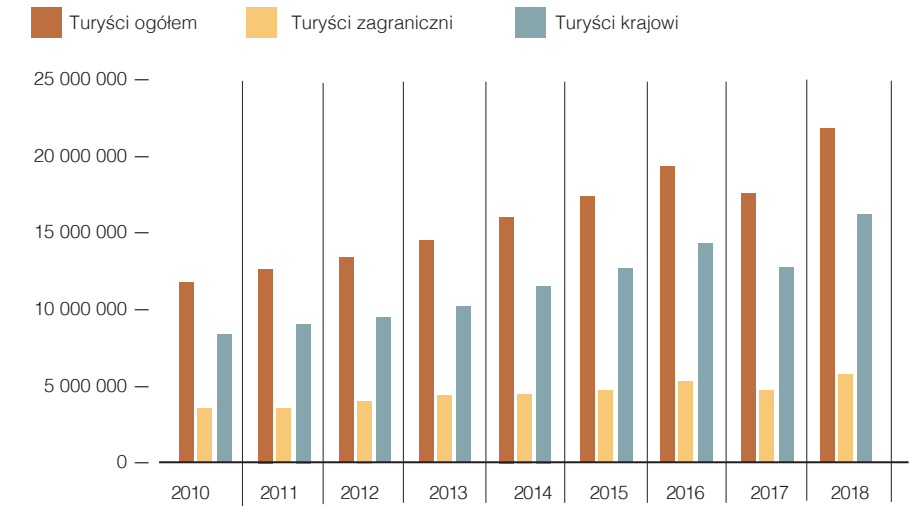
Pod koniec 2018 roku w Polsce funkcjonowało niemal 2.850 obiektów, skategoryzowanych jako hotele, w których łączna podaż pokoi wynosiła ponad 137.000. W ciągu roku zasoby rynku zwiększyły się o około 3.800 pokoi hotelowych, zlokalizowanych głównie w największych miastach. Jest to o około 1.200 pokoi hotelowych więcej niż w 2017 roku. Jest to również największa liczba pokoi hotelowych oddanych do użytku od 2015 roku. Pomimo wielu nowych obiektów dostarczonych na rynek w minionym roku, struktura rynku nie zmienia się znacząco, największy udział mają hotele 3-gwiazdkowe, które stanowią 45% podaży pokoi.

Średnie roczne obłożenie pokoi hotelowych w Polsce osiągnęło w 2018 roku niemal 53%, co okazało się rekordowym wynikiem pod względem wynajęcia pokoi, względem 2017 roku był to wzrost o około 1 pp. Jednocześnie, podstawowe wyniki operacyjne takie jak ADR i RevPAR hoteli w największych miastach w Polsce, również utrzymują się na wysokim poziomie. Dobrą kondycję sektora hotelowego potwierdzają również rosnące wskaźniki przychodów obserwowane niemal we wszystkich w największych miastach. Według STR Global, wiodącej firmy agregującej wyniki obiektów hotelowych, najwyższy wzrost przychodów przeliczony na pokój hotelowy RevPAR, jak i największy wzrost średniej ceny za pokój ADR w ciągu minionego roku spośród głównych ośrodków biznesowych odnotowano w Warszawie.

Popyt na usługi hotelowe w Polsce rośnie przede wszystkim za sprawą rozwoju turystyki krajowej oraz coraz szerszej i zróżnicowanej oferty hoteli. Od 2010 roku łączna liczba korzystających z hoteli w Polsce wzrosła o 88%, w tym turystów zagranicznych o 52%. Rynek napędzają liczne wydarzenia kulturalne i sportowe organizowane w Polsce, promocja kraju na arenie międzynarodowej oraz rozwój sieci połączeń linii lotniczych. W 2018 roku Polska była organizatorem m.in. szczytu klimatycznego ONZ w Katowicach, Kongresu Miast Kreatywnych UNESCO, z kolei w 2019 roku miasto będzie organizatorem Światowej Konferencji Antydopingowej WADA. Rok 2018 to również rekordowy okres dla polskich portów lotniczych, które obsłużyły łącznie 46 mln pasażerów, czyli o 17% więcej niż przed rokiem. Wzrosty zanotowano na niemal wszystkich lotniskach, jednak najistotniejszy był wpływ warszawskiego lotniska Chopina – port lotniczy obsłużył 17,8 mln pasażerów, o 12,7% więcej niż w 2017 roku.

Prognozy dla branży hotelowej w Polsce na najbliższe lata pozostają optymistyczne, ze względu na rosnący popyt, ale także coraz większe zainteresowanie międzynarodowych sieci hotelowych tą częścią Europy. Najważniejsze otwarcia nowych operatorów hotelowych w Polsce zaplanowane na lata 2019 – 2020 to m.in. Staybridge Suites, Mote One, Crowne Plaza oraz NYX Hotel w Warszawie, Radisson Red i Autograph Collection w Krakowie oraz Sure Hotel by Best Western w Poznaniu.

WYKRES 2
Turyści nocujący w hotelach w Polsce
2010 - 2018



Źródło: Knight Frank na podstawie danych GUS

TABELA 1
Wybrane hotele otwarte w 2018 roku

KATEGORIA	MIASTO	NAZWA	SIEĆ HOTELOWA	LICZBA POKOI
5*	Warszawa	Renaissance by Marriott	Marriott International	225
5*	Warszawa	Raffles Europejski	Raffles Hotels & Resorts	105
5*	Poznań	Park Inn by Radisson	Radisson Hotel Group	166
5*	Warszawa	Hotel Warszawa	Likus	142
4*	Kraków	Puro Kazimierz	Puro Hotels	228
4*	Kraków	Metropolo Kraków by Golden Tulip	Louvre Hotels	220
4*	Warszawa	Arche Krakowska Residence	Arche	344
3*	Poznań	Focus Poznań	Focus Hotels	92
3*	Katowice	Moxy Katowice Airport	Marriott International	100
3*	Gdańsk	Hampton by Hilton Old Town	Hilton	174
3*	Warszawa	Ibis Styles Warszawa City	Accor	220
3*	Kraków	B&B Kraków Centrum	B&B Hotels	130
3*	Sopot	Focus Hotel Premium Sopot	Focus Hotels	70
3*	Oświęcim	Hampton by Hilton Oświęcim	Hilton	120
3*	Góra Kalwaria	Koszary	Arche	82
3*	Warszawa	Hampton by Hilton Warsaw Mokotów	Hilton	163
3*	Warszawa	Ibis Styles Warszawa Centrum	Accor	179

Źródło: Knight Frank

Rynek magazynowy

15,9 mln m²
podaż powierzchni magazynowej w Polsce

2 mln m²
nowa podaż powierzchni magazynowej w 2018 roku

4,8%
współczynnik pustostanów

3,8 mln m²
rekordowy wolumen wynajętej powierzchni magazynowej

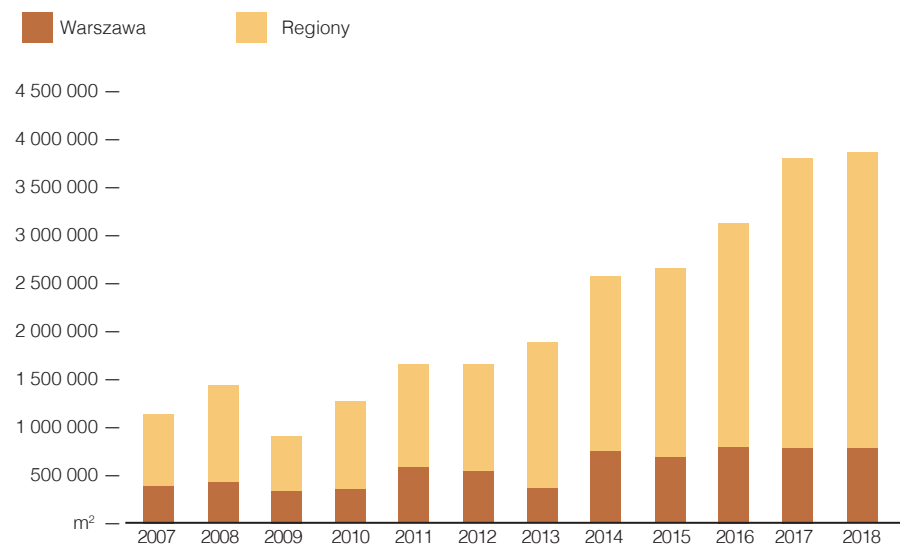
Rok 2018 przyniósł niemal 17% wzrost całkowitych zasobów powierzchni magazynowych w kraju, które przekroczyły wolumen 15,9 mln m². Zdecydowana większość nowych projektów (prawie 83%), znajduje się w największych ośrodkach logistycznych, tj. w Warszawie i okolicach, w Wielkopolsce i w Polsce Centralnej. Największym obszarem koncentracji wciąż pozostaje region Warszawy, gdzie zlokalizowane jest 26% zasobów magazynowych w Polsce. Warto jednak zaznaczyć, że największą dynamikę wzrostu sektora obserwujemy w ośrodkach regionalnych, zwłaszcza w nowych lokalizacjach poza kluczowymi obszarami koncentracji powierzchni magazynowej. W rezultacie od ubiegłego roku udział Warszawy w zasobach magazynowych zmniejszył się o 2 pp.

Dobra kondycja polskiej gospodarki pomogła utrzymać aktywność deweloperów na wysokim poziomie. W 2018 roku do użytku oddano łącznie niemal 2 mln m², co dało drugi po rekordowym 2017 roku najwyższy wynik w historii. Najwięcej, bo aż 34% nowej powierzchni dostarczono w regionie Polski



W 2018 roku sektor magazynowy przekroczył ubiegłoroczny rekord wolumenu wynajętej powierzchni. Wysoka aktywność najemców wpływa na spadek współczynnika pustostanów i dynamiczny przyrost nowej podaży na rynku. Ze względu na lokalizację Polski w centralnej części Europy i niższe koszty pracy niż w Europie Zachodniej, polskim rynkiem magazynowym interesują się głównie firmy logistyczne, dystrybucyjne oraz z branży e-commerce. Wzmożony popyt ze strony sektora e-commerce przyczynia się do wzrostu zainteresowania wśród deweloperów magazynowych gruntami w okolicach dużych miast i dynamicznym rozwojem jednostek SBU (small business units) i magazynów tzw. ostatniej mili.

WYKRES 1
Powierzchnia wynajęta wg obszarów koncentracji 2007 - 2018



Źródło: Knight Frank

Centralnej. Od kilku lat niezmiennie dominują projekty typu BTS (built to suit). Największe projekty ukończone w 2018 roku to m.in. magazyn BTS dla Zalando w Głuchowie (126.000 m²) i I faza BTS dla Leroy Merlin pod Łodzią (62.000 m²).

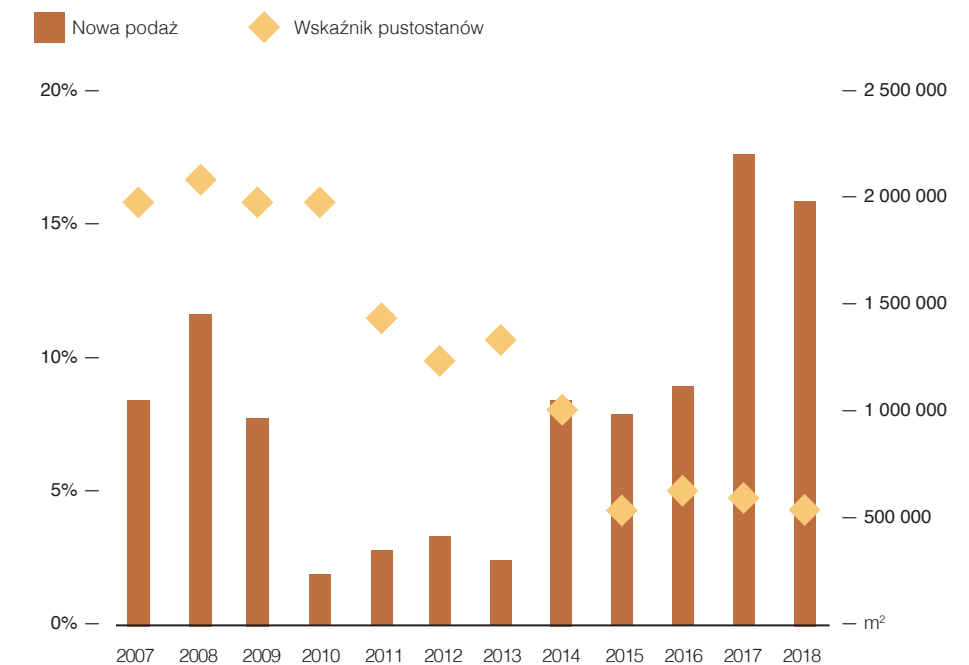
Spodziewany jest dalszy dynamiczny rozwój sektora magazynowego w Polsce, a perspektywy dla tego segmentu wciąż pozostają optymistyczne. Wzmoczoną aktywność deweloperów potwierdza rosnąca z roku na rok wolumen podaży w budowie. Obecnie na etapie realizacji znajduje się 2 mln m², tj. 45% więcej powierzchni w porównaniu z końcem 2017 roku. Najwięcej budów rozpoczęto w rejonie Górnego Śląska, Polski Centralnej i w Warszawie, a według planów deweloperów większość z nich ma zostać ukończona w 2019 roku.

Rok 2018 w sektorze magazynowym to również najwyższe w historii wyniki po stronie popytu. W minionym roku podpisano umowy najmu na ponad 3,8 mln m² powierzchni magazynowej, co stanowiło około 2% wzrost rok do roku. Największym zainteresowaniem najemców wciąż cieszyły się główne obszary koncentracji, tj. Warszawa (20% wolumenu wynajętej powierzchni), Polska Centralna (19% wolumenu najmu) oraz Górny Śląsk (16% wynajętej powierzchni). Największe umowy podpisane w 2018 roku to transakcje najmu w m.in. Hillwood BTS Zalando w Olsztynie na 130.000 m², Panattoni BTS Leroy Merlin w Piątku na 124.000 m² oraz Goodman Wrocław V Logistics Centre dla The Hut Group na 65.000 m².

Na dobrą kondycję sektora wskazuje również bardzo niski współczynnik pustostanów pomimo znacznego wzrostu podaży. Pod koniec 2018 roku w Polsce niewynajęte pozostawało jedynie około 760.000 m² powierzchni na wynajem, co pozycjonowało współczynnik na poziomie 4,8%, o 0,3 pp. niższym w porównaniu z końcem 2017 roku.

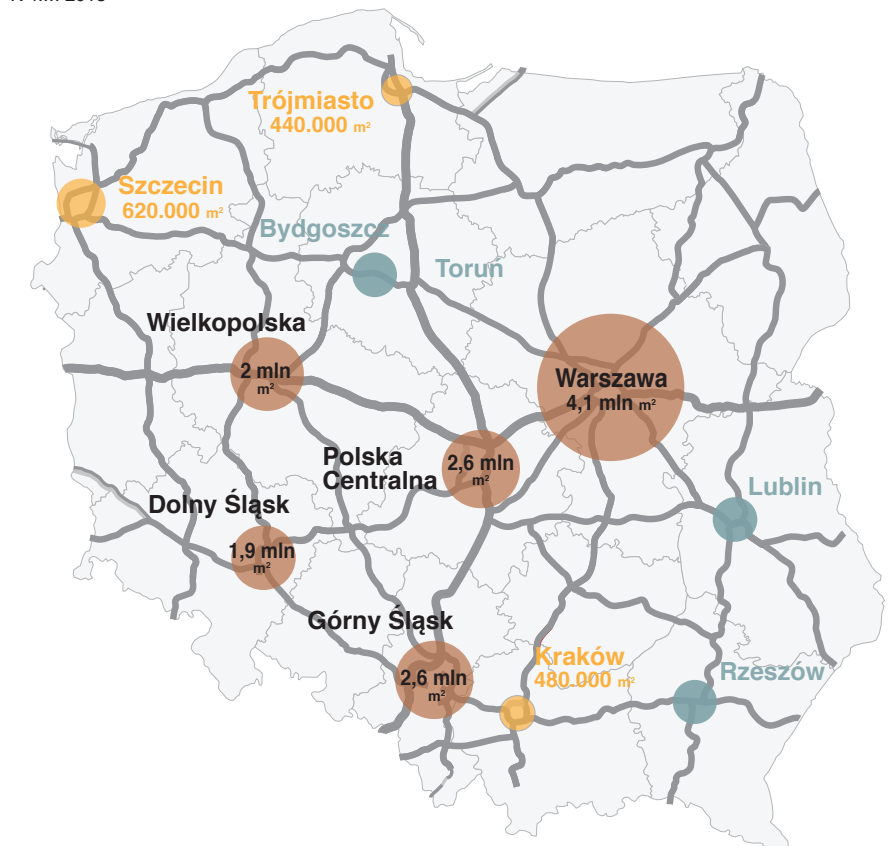
Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy. Można jednak oczekiwać, że rosnące koszty realizacji inwestycji mogą przełożyć się na ograniczenie oferowanych zachęt dla najemców, a w konsekwencji na wzrost efektywnych stawek czynszu w projektach magazynowych w całej Polsce.

WYKRES 2
Nowa podaż i współczynnik pustostanów 2007 - 2018



Źródło: Knight Frank

MAPA 1
Zasoby magazynowe wg obszarów koncentracji IV kw. 2018



Źródło: Knight Frank



Wroclaw Center, Wrocław

Rynek inwestycyjny

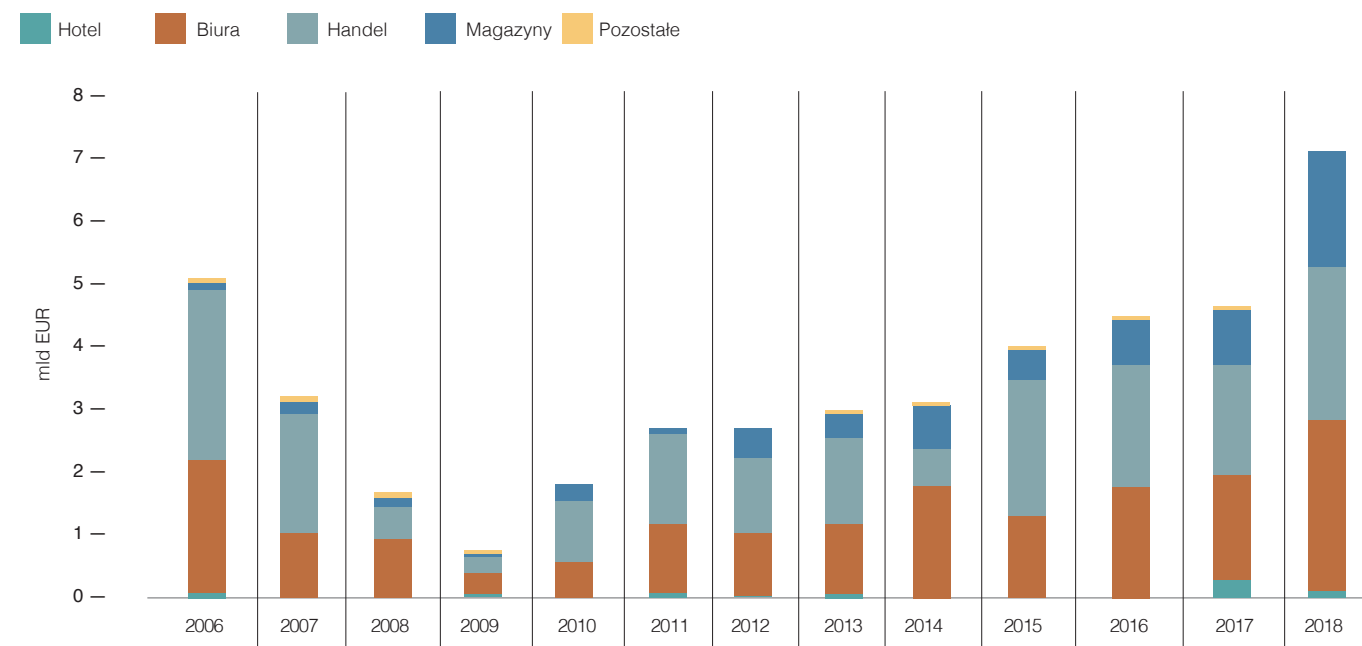
7,2 mld EUR
rekordowy wolumen transakcji inwestycyjnych w 2018 roku

38%
udział segmentu biurowego w rocznym wolumenie transakcji

1 mld EUR
największa transakcja w historii polskiego rynku inwestycyjnego

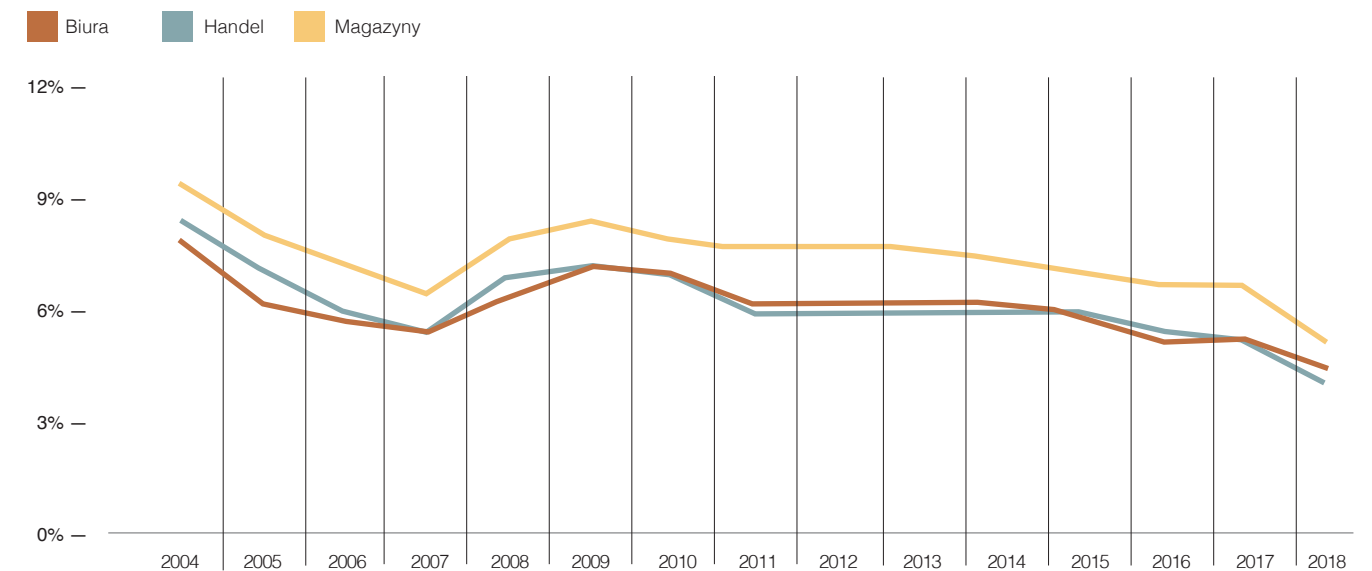
Rekordowy 2018 rok zakończył się wynikiem wolumenu inwestycyjnego na poziomie 7,2 mld EUR, co jest dotychczas najwyższym wynikiem w historii polskiego rynku (poprzedni rekord to poziom 5,1 mld EUR, który odnotowany został w 2006 roku). Tak wysoki wynik to w głównej mierze rezultat dynamicznego wzrostu na rynku komercyjnym, pojawiających się nowych podmiotów inwestycyjnych, a także awansu polskiej gospodarki w międzynarodowych rankingach. Ponadto, inwestycjom sprzyjają niskie stopy procentowe, dobre nastroje konsumenckie i wysoki popyt na powierzchnie komercyjne.

WYKRES 1
Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce
2006 - 2018



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2
Stopy kapitalizacji produktów „prime”
2004 - 2018



Źródło: Knight Frank

Polska jako najbardziej atrakcyjny kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej. Posiada bogatą ofertę nowoczesnych aktywów każdej kategorii, dzięki czemu z roku na rok przyciąga uwagę coraz większej grupy nowych nabywców. W minionym roku w Polsce zadebiutowały m.in. fundusze z Filipin czy Singapuru. Ponadto, Polska awansowała w rankingu agencji FTSE Russel, gdzie jako pierwsze państwo z regionu została zaliczona do krajów rozwiniętych, co w perspektywie długoterminowej przełoży się na wielkość wolumenu inwestycyjnego (nie tylko w sektor nieruchomości komercyjnych) i postrzeganie naszej gospodarki przez podmioty międzynarodowe.

Rok 2018 obfitował w transakcje portfelowe, w szczególności na rynku magazynowym, gdzie łączny wolumen zainwestowanego kapitału opiewał na kwotę równą 1,8 mld EUR, i przekroczył niemal dwukrotnie wynik osiągnięty w roku 2017, a ponad 1,3 mld EUR wartości akwizycji magazynowych stanowiły transakcje portfelowe. Tak duże zainteresowanie segmentem logistycznym to wynik stabilnego wzrostu i rozwoju tego rynku, co między innymi spowodowane jest znaczącą poprawą sieci dróg i autostrad, relatywnie niskimi kosztami prowadzenia działalności,

a także dynamicznym rozwojem sektora e-commerce. Największe transakcje portfeli magazynowych w 2018 roku dotyczyły nabycia nieruchomości Hines przez Blackstone, sprzedaży portfolio Prologis do Mapletree oraz przejęcia części portfela Panattoni przez European Logistic Investment BV.

Pomimo dynamicznej sytuacji w sektorze magazynowym najbardziej pożądanymi w minionym roku były aktywa biurowe, zlokalizowane głównie na stołecznym rynku. Aż 38% całkowitego wolumenu przejęć, tj. 2,7 mld EUR zainwestowano w biura, z czego aż 1,7 mld EUR to transakcje zrealizowane w Warszawie. Bardzo dobra kondycja stołecznego rynku i wysoka podaż nowoczesnych aktywów, wynajętych już na etapie budowy sprawia, że inwestorzy coraz częściej postrzegają rynek warszawski jako stabilny z perspektywą długoterminowych zwrotów. Do największych sfinalizowanych transakcji biurowych pod względem wielkości wolumenu można zaliczyć m.in.: przejęcie Gdański Business Center (C&D) przez Savills IM, zakup biurowców Skylight i Lumen przez Globalworth, nabycie Warsaw Spire A (50%) przez Madison czy sprzedaż biurowca CEDET do GLL.

Uwagę inwestorów nadal przyciąga również sektor handlowy, gdzie w 2018 roku zainwestowano łącznie 2,5 mld EUR, odnotowując 41% wzrost wolumenu w porównaniu z poprzednim rokiem. Jednak tak wysoki wolumen został zdominowany przez największą w historii polskiego rynku inwestycyjnego transakcję sprzedaży 28 centrów handlowych do Griffin Real Estate za kwotę blisko 1 mld EUR. Ponadto nowego właściciela zyskały takie obiekty jak DT Wars Sawa Junior, Galeria Katowicka czy Galeria Malta.

Rok 2018 upłynął również pod hasłem kompresji stóp kapitalizacji za najlepsze aktywa, które osiągnęły najniższą dotychczas wartość. W segmencie biurowym przekroczono poziom 5% za produkty zlokalizowane w centrum Warszawy, spadły również stopy kapitalizacji za nieruchomości handlowe, które w minionym roku wyceniane były nieco powyżej 4%, a najlepsze produkty magazynowe, zabezpieczone długimi umowami najmu osiągnęły wartość bliską 5,25%. W najbliższym czasie stopy kapitalizacji powinny utrzymać się na stabilnym poziomie.



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.

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

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Maciej Skubiszewski
maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Kinga Zabłocka
kinga.zablocka@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Badura
marta.badura@pl.knightfrank.com

Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Miejsca spotkań.
Kulinarne mapy
Warszawy 2018



Trendy w sektorze
biurowym 2018



Warszawa - w kierunku
Smart City - 2018



Koszty i opłaty
eksploatacyjne
w budynkach
biurowych 2011-2017

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

© Knight Frank Sp. z o.o. 2019

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.

