

RESEARCH



# Polska

RYNEK KOMERCYJNY 2019



# Warszawa

## Rynek biurowy

**5,6 mln m<sup>2</sup>**  
zasoby powierzchni  
biurowej

**800.000 m<sup>2</sup>**  
podaż w budowie w 27 projektach

**878.000 m<sup>2</sup>**  
wolumen transakcji najmu

**162.000 m<sup>2</sup>**  
nowa podaż w 17 projektach

**7,8%**  
współczynnik  
pustostanów

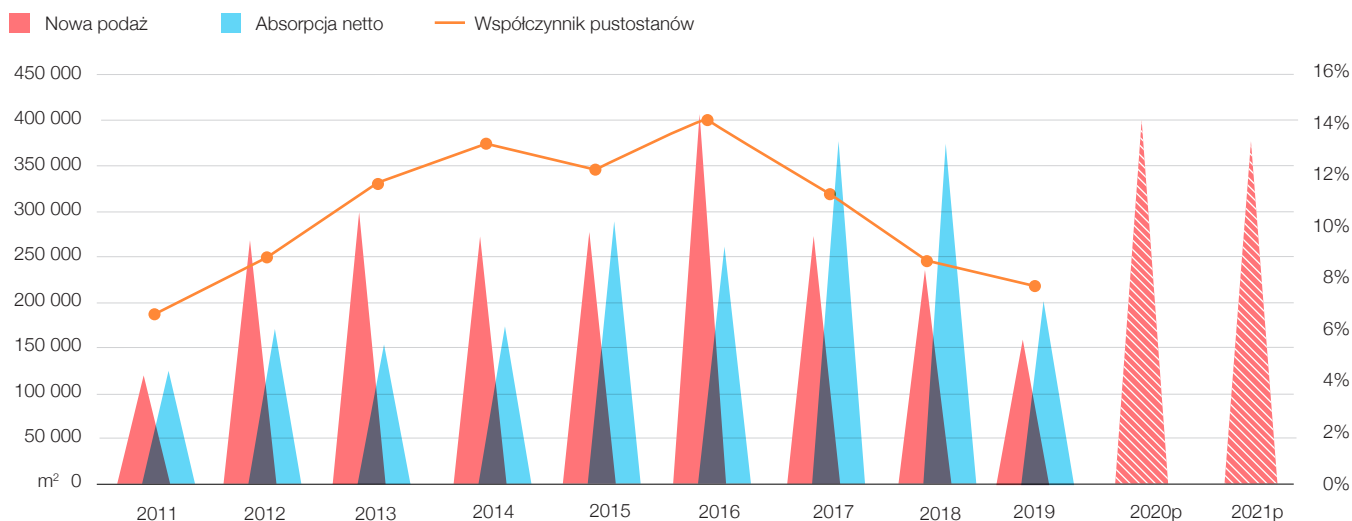
Rok 2019 to, pomimo niskiego wolumenu nowej podaży, czas wzmożonej aktywności deweloperów. Na koniec roku w budowie znajdowało się ok. 800.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która w ciągu najbliższych dwóch lat zasili stołeczny rynek biurowy. Jeżeli terminy realizacji tych inwestycji nie zostaną przesunięte, to rok 2020 odnotuje jeden z najwyższych w historii wolumen nowej powierzchni dostarczonej na rynek, porównywalny do rekordowego 2016 roku. Obszarem, który najbardziej intensywnie się rozbudowuje pozostaje Rondo Daszyńskiego, a w realizacji pozostaje tam ok. 330.000 m<sup>2</sup> w ramach ośmiu inwestycji. Do największych projektów w budowie w tym obszarze należą m.in. dwa obiekty realizowane przez Ghelamco Poland: The Warsaw Hub (61.000 m<sup>2</sup>) oraz Warsaw UNIT (57.000 m<sup>2</sup>). Natomiast największą inwestycją w budowie w Warszawie pozostaje należący do

Na koniec 2019 roku zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 5,6 mln m<sup>2</sup>. W tym okresie do użytku oddano zaledwie 162.000 m<sup>2</sup> w ramach 17 inwestycji, co jest jednym z najniższych wyników w historii rynku (ostatni tak niski wolumen odnotowano w 2011 roku, kiedy zrealizowano zaledwie 120.000 m<sup>2</sup>). Największymi projektami, które oddano do użytkowania w 2019 roku były inwestycje Wola Retro o powierzchni 24.500 m<sup>2</sup> (Develia), Moje Miejsce B1 zrealizowane przez Echo Investment – 18.700 m<sup>2</sup> oraz dwa budynki należące do Skanska Property Poland: Generation Park Z oraz Spark B, które dostarczyły na rynek

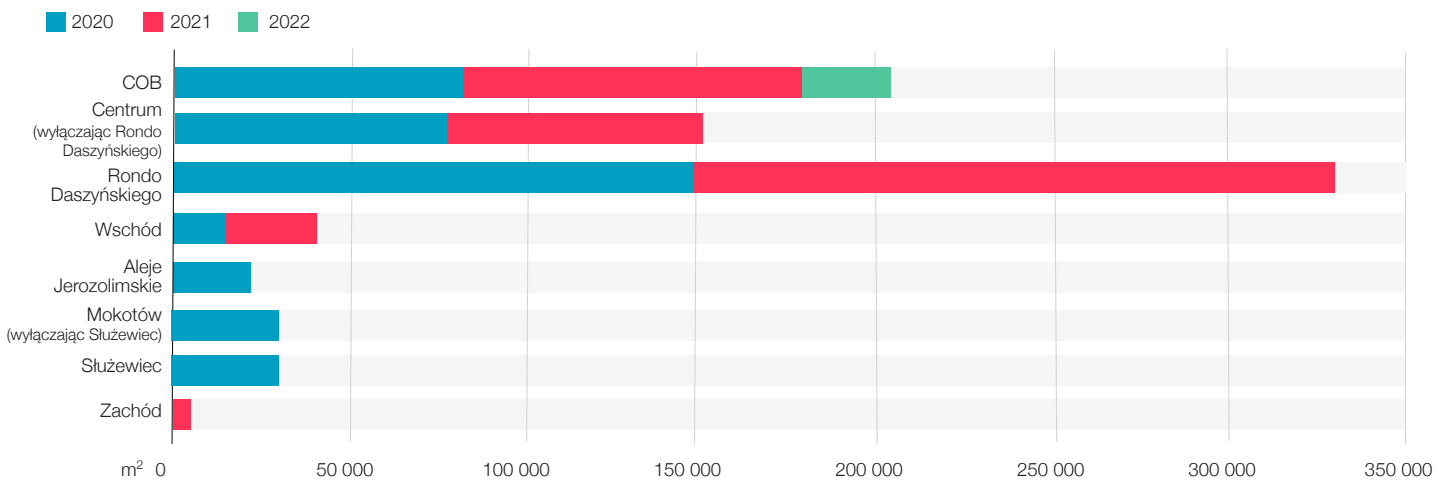
odpowiednio 17.300 m<sup>2</sup> i 15.700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Warto wspomnieć, że w momencie oddawania do użytku tych projektów średnio 70% oferowanej powierzchni było wynajęte.

W tym okresie w strefach centralnych ukończono budowę ok. 56.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, podczas gdy niemal dwukrotnie więcej zostało zrealizowane w obszarach pozacentralnych, z czego najwięcej w obszarze Alej Jerozolimskich i w strefie Zachodniej.

**WYKRES 1 Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie**



p - prognoza  
Źródło: Knight Frank

**WYKRES 2 Podaż w budowie według lokalizacji i planowanych dat ukończenia (2019)**


Źródło: Knight Frank

HB Reavis projekt Varso, zlokalizowany w Centralnym Obszarze Biznesu, który w ramach trzech budynków, w tym najwyższej w Unii Europejskiej wieży, zaoferuje ponad 115.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia.

W 2019 roku zaobserwowano wyjątkowo wysoką aktywność najemców, którzy wynajęli łącznie niemal ok. 880.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Jest to najwyższy wynik w historii rynku biurowego w Warszawie. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy Centrum (w znacznej mierze okolice Ronda Daszyńskiego) oraz Mokotów (niemal cały popyt wygenerowały umowy podpisane w budynkach zlokalizowanych na Służewcu). Te dwie strefy odpowiadały za ponad 50% całkowitego wolumenu podpisanych kontraktów. Niewątpliwie na wynik ten wpłynęło kilka bardzo dużych umów, m.in. umowa podpisana przez mBank na 45.600 m<sup>2</sup> w budynku Mennica Legacy Tower czy renowacja umowy firmy Orange Polska w Miasteczku Orange na 44.500 m<sup>2</sup>. Renowacja umów w istniejących budynkach stanowiły największy, a jednocześnie rekordowo wysoki udział w strukturze odnotowanego popytu – aż 34% (niemal 300.000 m<sup>2</sup>). Wyjątkowo wysoki był również udział umów przednajmu (26% w strukturze transakcji, 225.000 m<sup>2</sup>) podpisanych w realizowanych projektach, o tym z kolei zdecydowała niewielka nowa podaż oddana do użytku w tym roku i ograniczona dostępność powierzchni w istniejących budynkach. Pozostały udział przypadł na nowe umowy oraz ekspansje w istniejących biurowcach.

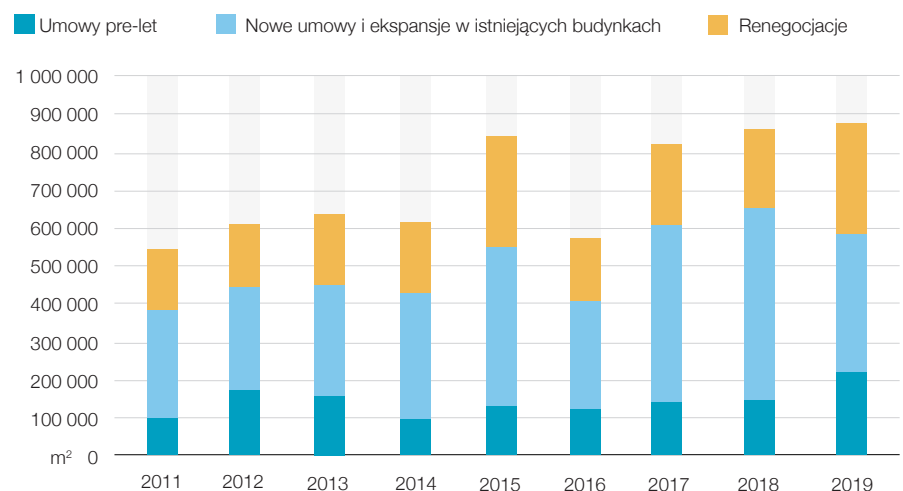
Wysoka aktywność najemców oraz ograniczona nowa podaż, przełożyły się na dalszy spadek współczynnika pustostanów, który na koniec 2019 roku osiągnął poziom 7,8% (435.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem). W porównaniu z analogicznym okresem 2018 roku jest to wynik niższy o 0,9 pp. oraz najniższy od 2012 roku. Najwięcej powierzchni dostępnej do wynajęcia od zaraz oferowały budynki zlokalizowane na Służewcu – ponad 180.000 m<sup>2</sup> oraz w strefach centralnych – 117.000 m<sup>2</sup>.

Rok 2020 może okazać się rekordowy pod względem nowej podaży, która ma zostać oddana do użytku, dlatego w drugiej połowie roku należy oczekiwać wzrostu współczynnika pustostanów, ale ponieważ ponad 70% realizowanej powierzchni z planowanym terminem ukończenia w 2020 roku jest już

zabezpieczona umowami najmu, wzrost współczynnika pustostanów nie będzie zdecydowany.

Za sprawą wyjątkowo niskiej nowej podaży, absorpcja netto w 2019 roku odnotowała jeden z niższych poziomów ostatnich lat i wyniosła ok. 200.000 m<sup>2</sup>. Był to wynik niemal dwukrotnie niższy niż w roku ubiegłym, natomiast biorąc pod uwagę podaż planowaną do ukończenia w bieżącym roku w znacznym stopniu wynajętą oraz utrzymujące się stabilne zapotrzebowanie na powierzchnię biurową, spadek absorpcji jest przejściowy.

Ze względu na rosnące koszty budowy, wysoki popyt oraz niski współczynnik pustostanów od początku 2019 roku obserwowany jest nieznaczny wzrost stawek wywoławczych, zwłaszcza w nowych budynkach.

**WYKRES 3 Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie**


Źródło: Knight Frank

# Miasta regionalne

## Rynek biurowy



**5,6 mln m<sup>2</sup>**

łączne zasoby  
w największych miastach  
regionalnych



**547.000 m<sup>2</sup>**

nowa podaż w 2019 roku



**693.000 m<sup>2</sup>**

popyt na powierzchnię biurową  
w 2019 roku



**420.000 m<sup>2</sup>**

absorpcja netto w 2019 roku

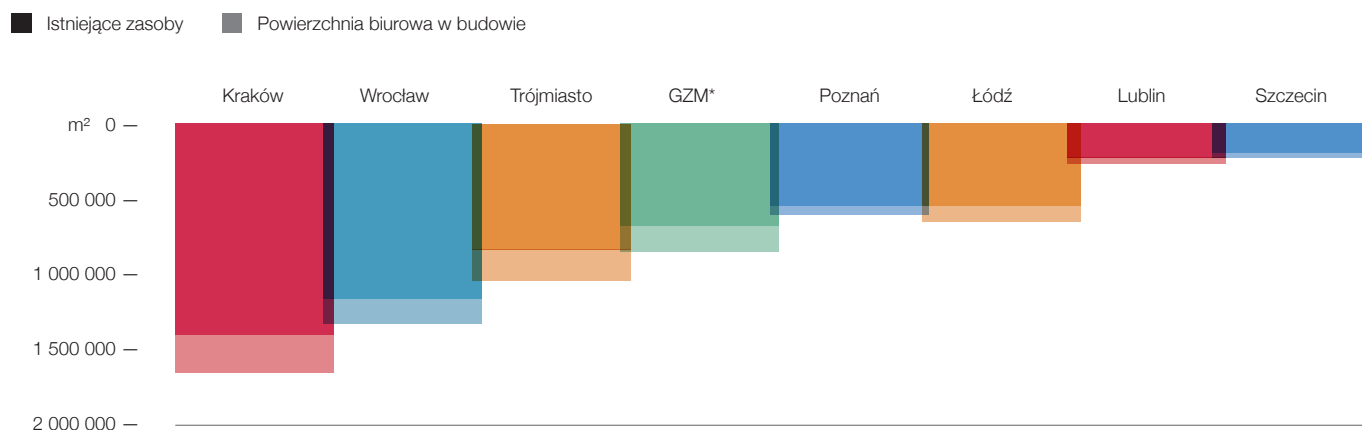


**950.000 m<sup>2</sup>**

podaż w budowie

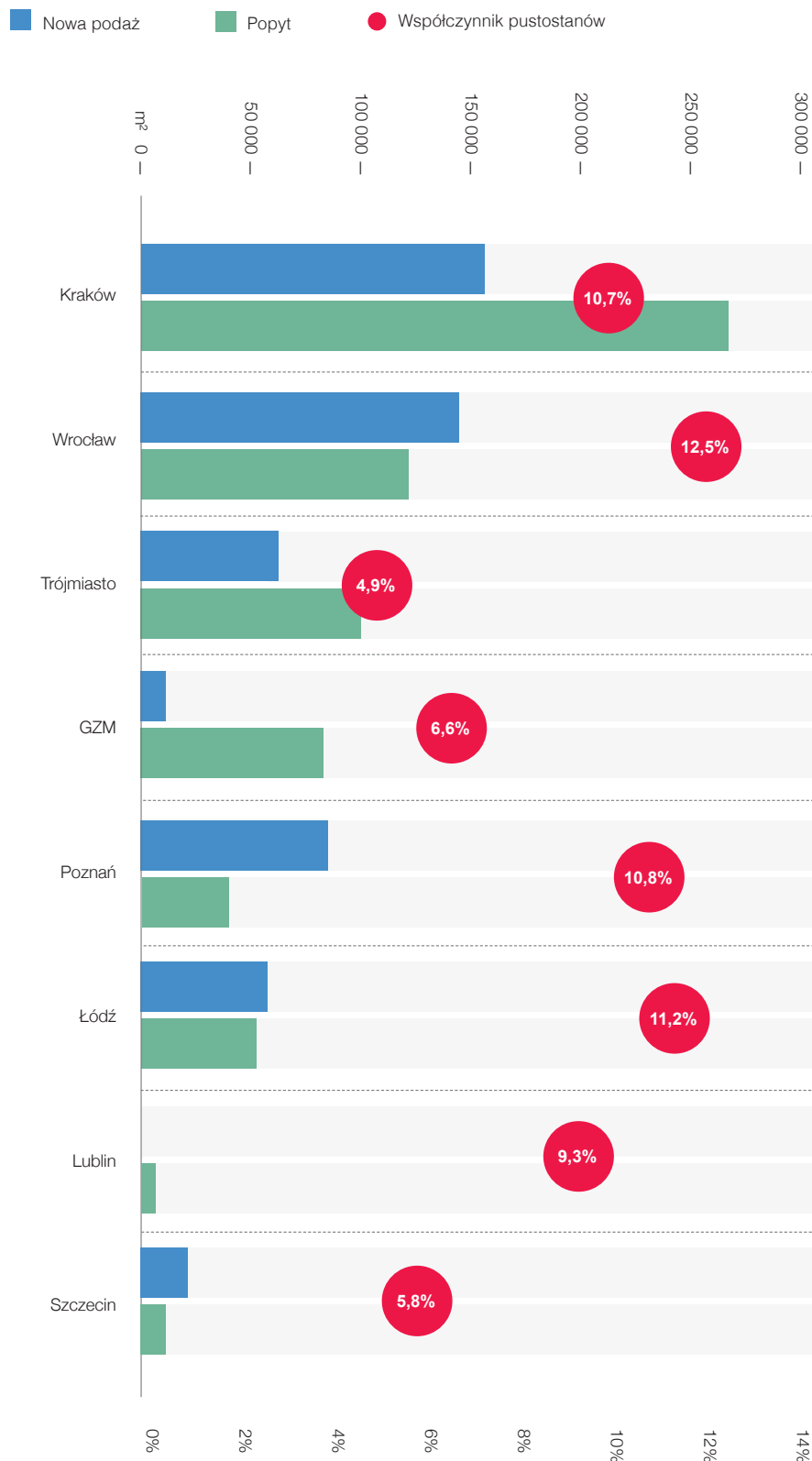
2019 rok okazał się przełomowy dla rynków biurowych miast regionalnych. Z końcem roku całkowita podaż biurowa w największych miastach w Polsce pierwszy raz w historii przekroczyła zasoby rynku warszawskiego i osiągnęła ponad 5,6 mln m<sup>2</sup>. Co więcej, razem z przyrostem zasobów biurowych rośnie popyt na powierzchnię biurową. Na koniec 2019 roku całkowity wolumen transakcji zbliżył się do 700.000 m<sup>2</sup>, co stanowi najwyższy wynik w historii. Rosnący popyt przekłada się na niestabną aktywność deweloperów. Kolejnym rekordem na rynku była wyjątkowo wysoka nowa podaż sięgająca niemal 550.000 m<sup>2</sup>. Warto zaznaczyć, że trend ten może się utrzymać ponieważ powierzchnia w budowie wynosi 950.000 m<sup>2</sup>, czyli porównywalnie z końcem 2018 roku.

WYKRES 1 Istniejące zasoby i powierzchnia biurowa w budowie (IV kw. 2019)



\*Górnśląsko-Zagłębiowska Metropolia obejmuje: Katowice, Gliwice, Tychy, Dąbrowę Górniczą, Bytom, Zabrze, Rudę Śląską, Chorzów, Sosnowiec

Źródło: Knight Frank

**WYKRES 2 Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych (2019)**


Źródło: Knight Frank

## KRAKÓW

W 2019 roku na krakowski rynek dostarczono niemal 160.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej zrealizowanej w 16 projektach, co jest drugim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku i jednocześnie najwyższym spośród wszystkich miast regionalnych. Dzięki temu całkowite zasoby w stolicy Małopolski przekroczyły 1,4 mln m<sup>2</sup>, co skutkowało utrzymaniem przez Kraków pozycji lidera wśród rynków regionalnych. Dodatkowo, na koniec grudnia niemal 250.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej pozostawało na etapie realizacji, z czego około 70% ma zostać ukończone w 2020 roku. Kraków kolejny rok z rzędu pobit swój własny rekord wynajętej powierzchni. Ożywiona aktywność deweloperów to odpowiedź na rosnący popyt w sektorze biurowym. Na koniec 2019 roku wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej był aż o 30% wyższy niż średni wolumen w ostatnich pięciu latach i osiągnął rekordowy poziom 267.000 m<sup>2</sup>. Pomimo znaczącego popytu wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 10,7% (wzrost 1,2 pp. kw./kw. oraz 2,1 pp. r/r), co wynika z wysokiego wolumenu rocznej nowej podaży, która nie została w pełni skomercjalizowana przed oddaniem do użytku.

## WROCLAW

Na koniec grudnia 2019 roku zasoby biurowe Wrocławia osiągnęły niemal 1,2 mln m<sup>2</sup>, co uplasowało miasto na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych. W stolicy Dolnego Śląska nadal obserwowana była wysoka aktywność deweloperów. Potwierdzeniem tego trendu jest rekordowa nowa podaż (ponad 147.000 m<sup>2</sup>), która utrzymała swój wysoki poziom z ubiegłego roku kiedy oddano do użytku 145.000 m<sup>2</sup>. Co więcej, kolejne 146.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej pozostaje na etapie realizacji i będzie systematycznie oddawane do użytku w kolejnych latach. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to około 50% będzie dostarczone na rynek w 2020 roku. Wskutek wysokiej nowej podaży, która nie była w całości zabezpieczona umowami najmu, współczynnik pustostanów wzrósł znacząco o 3,4 pp. w porównaniu z końcem 2018 roku i wyniósł 12,5%.

## TRÓJMIASTO

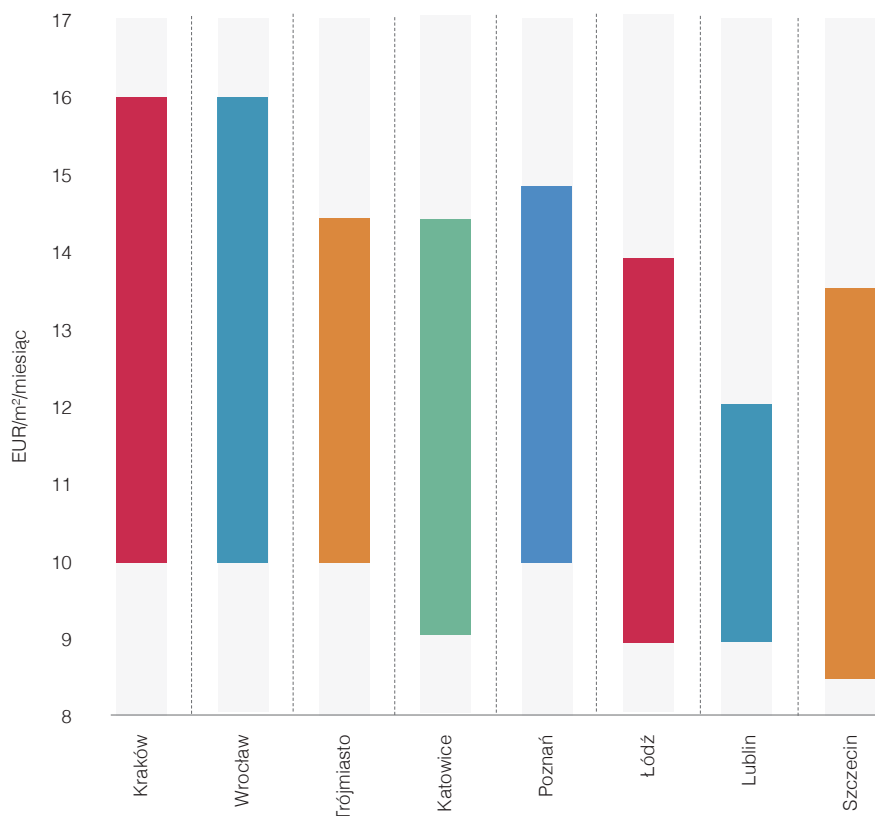
Całkowite zasoby biurowe na koniec 2019 roku na trójmiejskim rynku biurowym były szacowane na niemal 840.000 m<sup>2</sup>. Rynek biurowy w Trójmieście rozwija się stabilnie od kilku lat. W całym 2019 roku oddano do użytku ponad 60.000 m<sup>2</sup>. Wynik ten był niższy niż zarejestrowany na koniec 2018 roku, ale na stabilny rozwój rynku wskazuje duża ilość projektów w budowie oferujących łącznie ponad 210.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, które będą oddawane do użytku w kolejnych latach. Ponad 60% ma być zrealizowane w Gdańsku. Wraz z wysoką aktywnością deweloperów na trójmiejskim rynku, nie słabnie zainteresowanie najemców. Od stycznia do grudnia 2019 roku przedmiotem najmu było ponad 100.000 m<sup>2</sup>, o 20% więcej niż w ubiegłym roku. Współczynnik pustostanów w Trójmieście wyniósł 4,9% i był to najniższy poziom spośród głównych rynków regionalnych, a na lokalnym rynku najniższy rezultat od 2007 roku.

## GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKA METROPOLIA

Obecnie zasoby w GZM\* sięgają niemal 700.000 m<sup>2</sup> (z czego 530.000 m<sup>2</sup> zlokalizowane jest w Katowicach). W 2019 roku na lokalnym rynku oddano do użytku jedynie niecałe 10.000 m<sup>2</sup>, jednak nie można mówić o spowolnieniu w tym regionie. W budowie znajduje się kolejne 160.000 m<sup>2</sup>, przy czym 75% zostanie zrealizowane w latach 2020 i 2021. O dobrej kondycji sektora świadczy również rekordowy popyt zanotowany w 2019 roku. Przedmiotem najmu było 85.000 m<sup>2</sup>, czyli ponad dwukrotnie więcej niż w 2018 roku. Tak wysokie zainteresowanie najemców przełoży się na wzmożoną aktywność deweloperów w najbliższych latach, na rynku pojawia się coraz więcej znaczących graczy – nowe projekty zapowiedzieli nieobecni dotąd na lokalnym rynku Cavatina i Vastint. Na koniec grudnia 2019 roku wskaźnik pustostanów wynosił 6,6%, czyli mniej o 1,6 pp. względem ubiegłego kwartału oraz o 2,2 pp. porównując z analogicznym okresem 2018 roku, co było skutkiem ograniczonej nowej podaży oraz wzmożonej aktywności najemców.

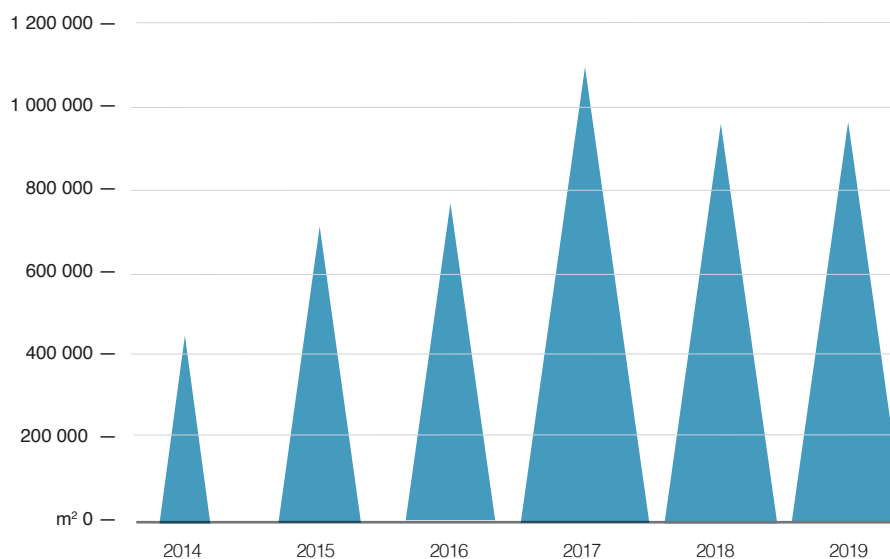
\*Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia obejmuje: Katowice, Gliwice, Tychy, Dąbrowę Górniczą, Bytom, Zabrze, Rudę Śląską, Chorzów, Sosnowiec

**WYKRES 3** Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych (IV kw. 2019)



Źródło: Knight Frank

**WYKRES 4** Podaż w budowie w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

## POZNAŃ

Po dynamicznej pierwszej połowie roku, kiedy na rynek dostarczono niemal 75.000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, ostatnie dwa kwartały roku przyniosły umiarkowane spowolnienie. Od lipca do grudnia 2019 roku oddano do użytku tylko nieco ponad 10.000 m<sup>2</sup>. Względem 2018 roku zasoby biurowe w Poznaniu zwiększyły się o 85.000 m<sup>2</sup> i na koniec grudnia 2019 roku wyniosły 565.000 m<sup>2</sup>. Po rekordowej nowej podaży w 2019 roku należy spodziewać się spadku aktywności deweloperów, ponieważ na koniec roku w budowie znajdowało się 84.000 m<sup>2</sup>. Najemcy nadal pozostają aktywni – w całym 2019 roku podpisano umowy na ponad 40.000 m<sup>2</sup>, warto jednak zwrócić uwagę, że jest to wynik o niemal połowę mniejszy niż w ubiegłym roku. Względem 2018 roku współczynnik pustostanów wzrósł do poziomu 10,8% (wzrost o 3,5 pp. r/r), co jest spowodowane znaczącym wolumenem nowej podaży w 2019 roku, która nie została skomercjalizowana przed oddaniem do użytku. Należy jednocześnie podkreślić, że od końca I kw. 2019 roku kiedy wskaźnik pustostanów wzrósł do 15,8%, poziom niewynajętej powierzchni biurowej w Poznaniu systematycznie maleje.

## ŁÓDŹ

Całkowite zasoby biurowe w Łodzi na koniec 2019 roku sięgnęły niemal 530.000 m<sup>2</sup>. W całym roku do użytku oddano prawie 63.000 m<sup>2</sup>, co jest drugim najlepszym wynikiem odnotowanym na lokalnym rynku po rekordowym 2017 roku. Warto zaznaczyć, że nowa podaż w 2019 roku była o niemal dwa razy wyższa niż w poprzednim roku. Rynek łódzki dynamicznie się rozwija i można oczekiwać, że ten trend się utrzyma ponieważ w budowie znajduje się kolejne 100.000 m<sup>2</sup> i aż 70% tej powierzchni ma wyznaczoną datę realizacji na 2020 rok. Wysokiej aktywności inwestorów sprzyja utrzymujący się ożywiony popyt, który osiągając w minionym roku poziom ponad 53.000 m<sup>2</sup> był zbliżony do wyniku odnotowanego w 2018 roku (57.000 m<sup>2</sup>). Można również zauważyć, że zainteresowanie najemców lokalnym rynkiem w ostatnich latach było dość stabilne, średni popyt z ostatnich pięciu lat wynosi 58.100 m<sup>2</sup> rocznie. Na koniec grudnia 2019 odnotowano wzrost współczynnika pustostanów, który osiągnął poziom 11,2% (wzrost o 2,5 pp. w odniesieniu do końca 2018 roku). Większa ilość dostępnej powierzchni wynika z niskiej komercjalizacji projektów oddanych do użytku w 2019 roku – ponad połowa nowo oddanej powierzchni jest dostępna na wynajem.

## LUBLIN

Całkowite zasoby biurowe Lublina przekraczają 190.000 m<sup>2</sup>. Po wzmożonej aktywności deweloperów w latach 2017-2018 ubiegły rok przyniósł spowolnienie. W 2019 roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu, jednak inwestorzy nadal planują kolejne przedsięwzięcia. W 2019 roku JBU rozpoczął budowę projektu G7 Inter Office, który zaoferuje aż 16.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem.

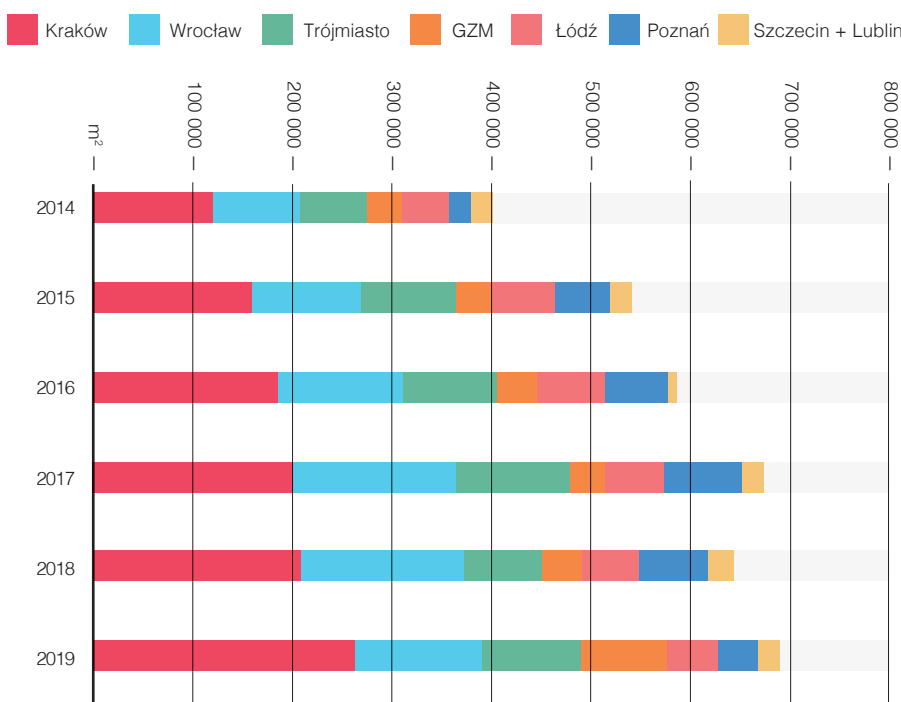
Stopniowe wchłanianie dostępnej powierzchni (9.000 m<sup>2</sup> w 2019 roku) skutkowało dalszym spadkiem współczynnika pustostanów do najniższego poziomu od dwóch lat. Na koniec grudnia 2019 roku był on szacowany na 9,3% i zmniejszył się o 0,5 pp. w stosunku do poprzedniego kwartału i aż o 6,1 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

## SZCZECIN

Szczecin, z zasobami na poziomie 180.000 m<sup>2</sup>, jest najmniejszym spośród analizowanych rynków biurowych w Polsce. Po widocznym spowolnieniu w poprzednich latach, 2019 rok przyniósł ożywienie po stronie podaży. Do użytku oddano około 25.000 m<sup>2</sup> w czterech obiektach biurowych i był to rekordowy wynik w historii lokalnego rynku. Największym projektem był Posejdon o powierzchni 18.100 m<sup>2</sup> zrealizowany przez dewelopera Porto. W budowie pozostaje jeden projekt, który na początku 2020 roku powinien powiększyć rynek szczeciński o kolejne 6.000 m<sup>2</sup>.

Również po stronie popytu odnotowano znaczący wzrost aktywności najemców. W 2019 roku w Szczecinie przedmiotem najmu było ponad 13.500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i był to drugi po 2017 roku rekordowy okres dla rynku w Szczecinie. W związku ze znaczącym wzrostem rocznej nowej podaży, odnotowano niewielki wzrost współczynnika pustostanów względem ubiegłego roku – o 0,8 pp. do poziomu 5,8%.

WYKRES 5 Powierzchnia wynajęta w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

# Rynek handlowy

280.000 m<sup>2</sup>

powierzchnia centrów handlowych otwartych w 2019 roku



401.000 m<sup>2</sup>

projekty handlowe w budowie w IV kw. 2019



65%

udział małych miast w podaży w budowie

3,9%

pustostany w Polsce na koniec 2019 roku



Ostatnie pięć lat w sektorze handlowym to okres systematycznie malejącej dynamiki przyrostu nowoczesnej podaży handlowej. Rokrocznie spada wolumen nowo oddawanych obiektów handlowych. Średnia roczna nowa podaż z ostatnich 5 lat (ok. 410.000 m<sup>2</sup>) była o 25% niższa od przeciętnego wolumenu z lat 2010-2014. Główną przyczyną takiej sytuacji jest nasycanie się aglomeracji wielkoformatowymi obiektami handlowymi. Z drugiej strony, systematycznie rośnie zarówno liczba jak i wolumen projektów w małych miejscowościach, tj. o populacji poniżej 100.000 mieszkańców. Nowe obiekty otwarte w tych lokalizacjach w 2019 roku stanowiły 40% rocznej podaży handlowej w Polsce, a udział małych miast w wolumenie realizowanych inwestycji wyniósł 65% na koniec 2019 roku. W konsekwencji oczekuje się, że w najbliższych latach to właśnie tej wielkości miasta będą charakteryzować się najwyższą dynamiką rozwoju.

## Prognozy:

1

Stopniowe nasycanie się polskiego rynku tradycyjnymi formatami będzie zachęcać deweloperów do poszukiwania alternatywnych inwestycji (np. projektów mixed-use, typu convenience czy małych parków handlowych) oraz nowych lokalizacji (m.in. coraz mniejszych miast, również poniżej 50.000 mieszkańców). W rezultacie przełoży się to na wzrost zainteresowania gruntami oraz nieruchomościami zabudowanymi do przebudowy i zmiany funkcji w takich lokalizacjach.

2

Niepewność związana z ewentualną reaktywacją podatku handlowego w połowie 2020 roku może tymczasowo spowolnić procesy ekspansji dużych sieci handlowych, co może mieć negatywny wpływ na wskaźnik pustostanów.

3

Rozbudowy i modernizacje starszych centrów handlowych będą stanowiły istotną część nowej podaży. Jednoczesna rekomersjalizacja pomoże dostosować ofertę obiektów do zmieniających się wymagań i zwyczajów zakupowych konsumentów.

4

Na rynku inwestycyjnym aktywne będą podmioty poszukujące portfeli obiektów handlowych typu convenience, ze względu na pozytywne prognozy rozwoju tego segmentu, oraz centrów handlowych o wiodącej pozycji w regionie.



Coraz więcej konsumentów wybiera szybkie zakupy w niedużej odległości od domu. W konsekwencji rośnie popularność i liczba tzw. centrów typu convenience – małaformatowych obiektów handlowych (o powierzchni do 5.000 m<sup>2</sup>) z ograniczoną do kilku-/kilkunastu najemców kompleksową ofertą spożywczą, drogerijną, modową i usługową, zlokalizowanych najczęściej w dużych osiedlach mieszkaniowych.

Dodatkowo, dynamiczny rozwój wolnostojących sklepów dyskontowych, takich jak m.in. Biedronka, Lidl czy Aldi, oraz wolnostojących sklepów spożywczych (np. Kaufland) zapoczątkował i dynamizował pojawienie się innych małaformatowych obiektów handlowych. W sąsiedztwie (najczęściej bezpośrednim) tych sklepów

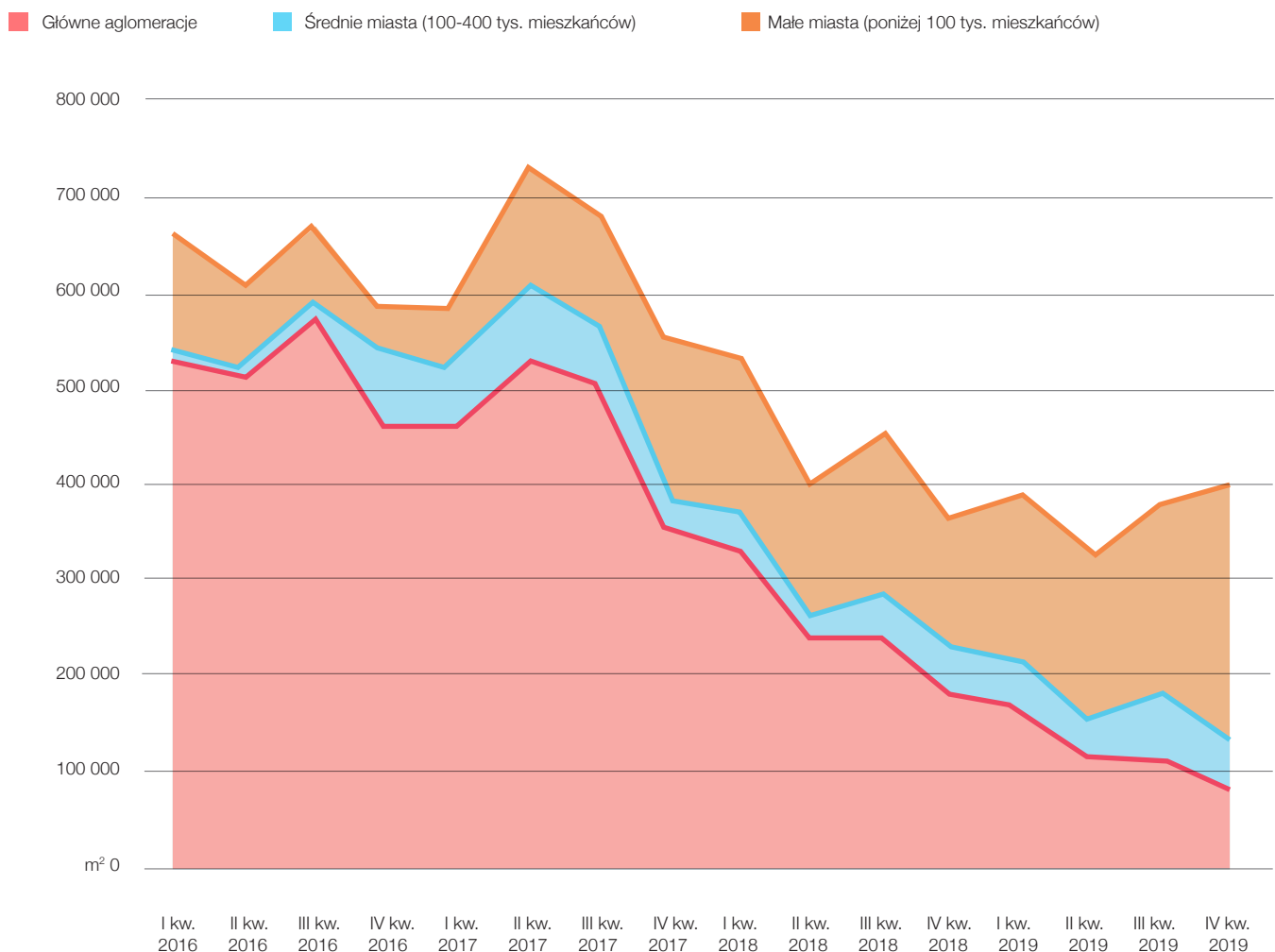
powstają niewielkie (ok. 2.000 m<sup>2</sup>) parki handlowe dla kilku najemców, które swoją ofertą komplementarną tworzą wraz ze sklepem dyskontowym lub spożywczym lokalizację zakupową. Na rynku pojawili się w ostatnich latach deweloperzy specjalizujący się w tego typu obiektach (m.in. Trei Real Estate, JB Development).

Stabilna gospodarka i rosnąca siła nabywcza polskich konsumentów, jak również dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej w wysokim standardzie sprawiają, że na polski rynek handlowy co roku wchodzi nowe zagraniczne marki (kilkanaście w 2019 roku). Dodatkowo, wiele marek już obecnych na polskim rynku prowadzi ekspansje, dzięki czemu współczynnik pustostanów w dużych miastach pozostaje na niskim poziomie.

Pod koniec 2019 roku w 18 miastach z największą podażą powierzchni handlowej w Polsce dostępne było 3,9% zasobów handlowych. W ciągu 12 miesięcy pustostany wzrosły o 0,8 pp. Jedną z przyczyn tego wzrostu było zmniejszenie przez sieć Tesco powierzchni niektórych hipermarketów jako konsekwencje restrukturyzacji operacji w Polsce.

Warszawa pozostaje najdroższym rynkiem handlowym w Polsce. Za lokal o powierzchni 100 m<sup>2</sup> w najlepszych centrach handlowych stolicy trzeba zapłacić średnio 100-130 EUR/m<sup>2</sup>/m-c. W miastach regionalnych (Kraków, Poznań, Wrocław, Katowice, Szczecin, Łódź, Trójmiasto) miesięczne wywoławcze stawki najmu wahają się od około 40 do 75 EUR/m<sup>2</sup> i pozostają na stabilnym poziomie.

**WYKRES 1 Powierzchnia handlowa w budowie według lokalizacji**



Źródło: Knight Frank

# Rynek hotelowy

53,7%

średnie obłożenie pokoi hotelowych w Polsce



4.430

nowych pokoi hotelowych oddanych do użytku w 2019 roku



144.000

podaż pokoi hotelowych w Polsce



Sektor hotelowy w ciągu ostatnich 10 lat rozwijał się niezwykle intensywnie. Znacząco wzrosła podaż oraz obłożenie pokoi hotelowych. Rynek hotelowy co roku zyskuje nowe marki, w tym marki luksusowe. Polska staje się krajem coraz chętniej odwiedzanym przez turystów, a według Światowej Organizacji Turystyki Narodów Zjednoczonych Polska znajduje się na 19. miejscu najchętniej odwiedzanych krajów na świecie. W 2019 Polskę odwiedziło 21,4 mln turystów. Pomimo, że liczba turystów nieznacznie spadła względem ubiegłego roku to i tak utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Rozwój sektora noclegowego zauważalny jest nie tylko na rynku hotelowym, ale również w dynamicznie rozwijającym się sektorze condohoteli i apartamentów na wynajem.

Pod koniec 2019 roku w Polsce funkcjonowało 2.951 obiektów w kategorii hotele, w których łączna podaż pokoi wynosiła 144.077 czyli o 4.430 więcej pokoi hotelowych względem 2018 roku. Jest to największa nowa podaż od 10 lat. Pomimo wielu nowych obiektów dostarczonych na rynek w minionym roku, struktura rynku nie zmieniła się znacząco, wciąż największy udział mają hotele 3-gwiazdkowe zarówno pod względem liczby hoteli, jak i liczby pokoi hotelowych, które stanowią odpowiednio 52% i 45% zasobów.

Średnie roczne obłożenie pokoi hotelowych w Polsce z roku na rok systematycznie rośnie, a w 2019 roku osiągnęło rekordowy wynik i było

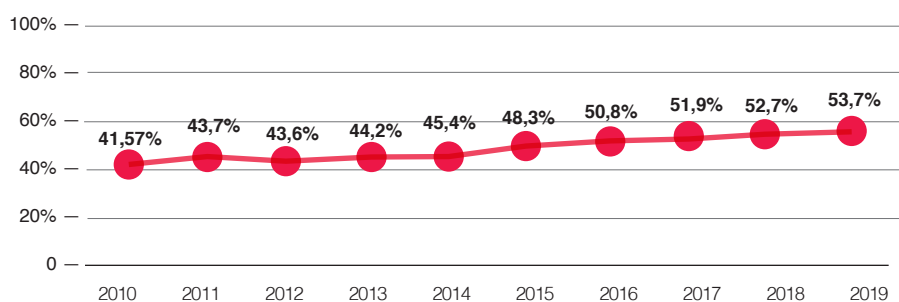
szacowane na 53,7%, w porównaniu do ubiegłego roku obłożenie wzrosło o 1 pp. Jednocześnie, podstawowe wyniki operacyjne takie jak ADR i RevPAR hoteli w największych miastach w Polsce, również utrzymują się na wysokim poziomie. Dobrą kondycję sektora hotelowego potwierdzają również rosnące wskaźniki przychodów 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 2019 roku

w Trójmieście, a rok wcześniej - w Warszawie. Otwarcie hotelu Radisson Hotel & Suites w Gdańsku przy Wyspie Spichrzów, przyczyniło się do wzrostu cen na trójmiejskim rynku hotelowym.

Od 2010 roku liczba osób, które korzystają z hoteli w Polsce wzrosła o około 86%, w tym turystów zagranicznych o 65%. Do napędzenia rynku przyczyniają się zarówno wydarzenia kulturalne jak i sportowe. Duże znaczenie ma również rozwijająca się oferta linii lotniczych, a zwłaszcza połączeń bezpośrednich. W 2019 roku odnotowano rekordowy okres dla polskich portów lotniczych. Liczba obsłużonych pasażerów zbliżyła się do 50 milionów, czyli około 4 miliony pasażerów więcej niż w ubiegłym roku.

Polska przykuwa uwagę wielu międzynarodowych sieci hotelowych ze względu na rosnący popyt, poszerzającą się bazę hotelową, rosnące obłożenie, a także wzrost atrakcyjności Polski na arenie międzynarodowej. Ma to swoje odzwierciedlenie w rosnącej aktywności deweloperów, planowanej ekspansji sieci hotelowych i pojawieniu się na rynku nowych marek hotelowych dotąd nieobecnych w Polsce, takich jak MGallery by Sofitel, Motel One, czy Four Points by Sheraton.

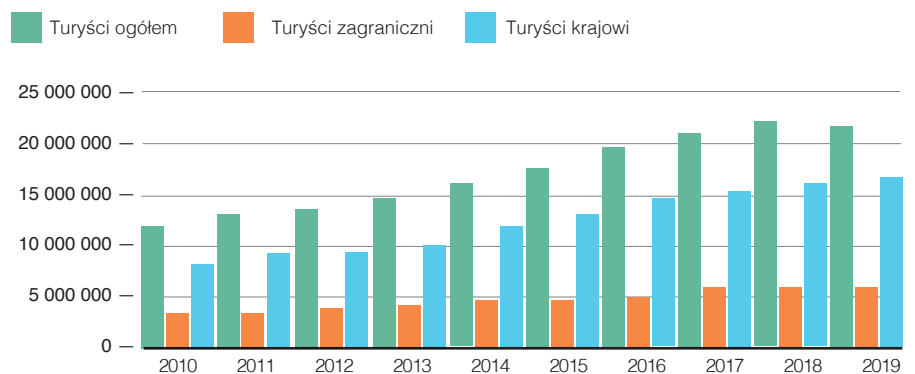
WYKRES 1 Średnie obłożenie hoteli w Polsce



Źródło: Knight Frank na podstawie danych GUS

W 2019 roku otwarto 37 hoteli na terenie Polski, z czego 21 z nich zalicza się do hoteli sieciowych z 3.242 pokojami hotelowymi. Jest to znacząca nowa podaż w ostatnich latach, bardzo wysoki udział w nowej podaży mają również hotele sieciowe (73%). W samym 2019 roku, najwięcej otwarto hoteli w standardzie 3-gwiazdkowym (42% nowej podaży) jednak pod względem liczby pokoi hotelowych dominowały obiekty 4-gwiazdkowe (49% nowej podaży). Zagraniczna sieć Accor otworzyła w 2019 roku 3 obiekty hotelowe: dwa w Krakowie i jeden we Wrocławiu o łącznej liczbie 311 pokoi. Otwarto również 2 hotele należące do sieci Radisson (w Gdańsku i Zakopanem) o łącznej liczbie pokoi wynoszącej 792. Polska sieć Arche otworzyła 2 obiekty w standardzie 3-gwiazdkowym, które zlokalizowane są w Warszawie, wzbogacając bazę hotelową o 230 pokoi. W ubiegłym roku miało miejsce otwarcie 5-gwiazdkowego Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel. Jest to pierwszy hotel tej marki w Polsce. Popularne stają się również hotele lifestyle'owe skierowane do nowoczesnych podróżnych. Marka Puro otworzyła kolejne 2 obiekty w Warszawie i w Łodzi. Marką lifestyle'ową jest również Moxy - marka należąca do grupy Marriott International. Trzy obiekty tej marki zostały otwarte w 2018 i 2019 roku, a kolejne dwa otwarte zostaną w Szczecinie i w najbliższych latach w Warszawie. Hotele dominujące w nowej podaży występują w standardzie 3-gwiazdkowym, co świadczy o dalszym rozwoju hoteli ekonomicznych oraz biznesowych. Widać jednak stopniowe dojrzewanie rynku hotelowego w Polsce, rozwijają się również hotele w wyższym standardzie - biorąc pod uwagę liczbę pokoi hotelowych najwięcej w 2019 roku powstało pokoi w hotelach 4-gwiazdkowych.

W 2020 roku, jeśli plany inwestorów zostaną zrealizowane, przewidywane jest otwarcie 28 nowych sieciowych obiektów hotelowych, które będą oferować 4.000 pokoi hotelowych. Hilton planuje otworzyć 5 obiektów hotelowych w 2020 roku: w Łodzi, Warszawie, Olsztynie, Świnoujściu i Swarzędzu, natomiast sieć Arche planuje otworzyć 3 obiekty w Żninie, Drohiczyńcu i Pile. W tym roku sieć IHG buduje 4 nowe obiekty w różnych lokalizacjach w Warszawie, Best Western 3 hotele 4-gwiazdkowe w Warszawie, Krakowie i Poznaniu. Ekspansję planuje również sieć B&B Hotels, czy Motel One. Na 2021 planowane jest otwarcie 16 kolejnych hoteli sieciowych (2.340 pokoi hotelowych).

**WYKRES 2 Turyści nocujący w hotelach w Polsce**


Źródło: Knight Frank na podstawie danych GUS

**TABELA 1 Wybrane hotele otwarte w 2019 roku**

Kategoria	Nazwa hotelu	Miasto	Sieć hotelowa	Liczba pokoi
5*	<b>Bachleda Luxury Hotel Kraków MGallery by Sofitel</b>	<b>Kraków</b>	Accor	64
5*	<b>Four Points by Sheraton</b>	<b>Warszawa</b>	Starwood	190
4*	<b>Radisson Hotel &amp; Suites Gdańsk</b>	<b>Gdańsk</b>	Radisson Hotel Group	341
4*	<b>Focus Hotel Premium Lublin</b>	<b>Lublin</b>	Focus	77
4*	<b>Puro Łódź</b>	<b>Łódź</b>	Puro	130
4*	<b>B&amp;B Hotel Rzeszów Centrum</b>	<b>Rzeszów</b>	B&B	64
4*	<b>Puro Warszawa</b>	<b>Warszawa</b>	Puro	149
4*	<b>Vienna House Mokotów</b>	<b>Warszawa</b>	Vienna House	164
4*	<b>Best Western Wrocław City Center</b>	<b>Wrocław</b>	Best Western	69
4*	<b>The Bridge Wrocław MGallery Hotel Collection</b>	<b>Wrocław</b>	Accor	184
3*	<b>Ibis Styles Kraków Santorini</b>	<b>Kraków</b>	Ibis Styles	63
3*	<b>B&amp;B Hotel Nowy Targ Centrum</b>	<b>Nowy Targ</b>	B&B	76
3*	<b>Holiday Inn Express Rzeszów Airport</b>	<b>Rzeszów</b>	IHG	120
3*	<b>Arche Hotel Geologiczna</b>	<b>Warszawa</b>	Arche	80
3*	<b>Arche Hotel Poloneza</b>	<b>Warszawa</b>	Arche	150
3*	<b>Motel One</b>	<b>Warszawa</b>	Motel One	333
3*	<b>Moxy Praga</b>	<b>Warszawa</b>	Marriott International	141

Źródło: Knight Frank

# Rynek magazynowy



**18,8 mln m<sup>2</sup>**  
zasoby powierzchni  
magazynowej w Polsce



**2,8 mln m<sup>2</sup>**  
nowa podaż powierzchni  
magazynowej w 2019 roku



**6,5%**  
współczynnik  
pustostanów



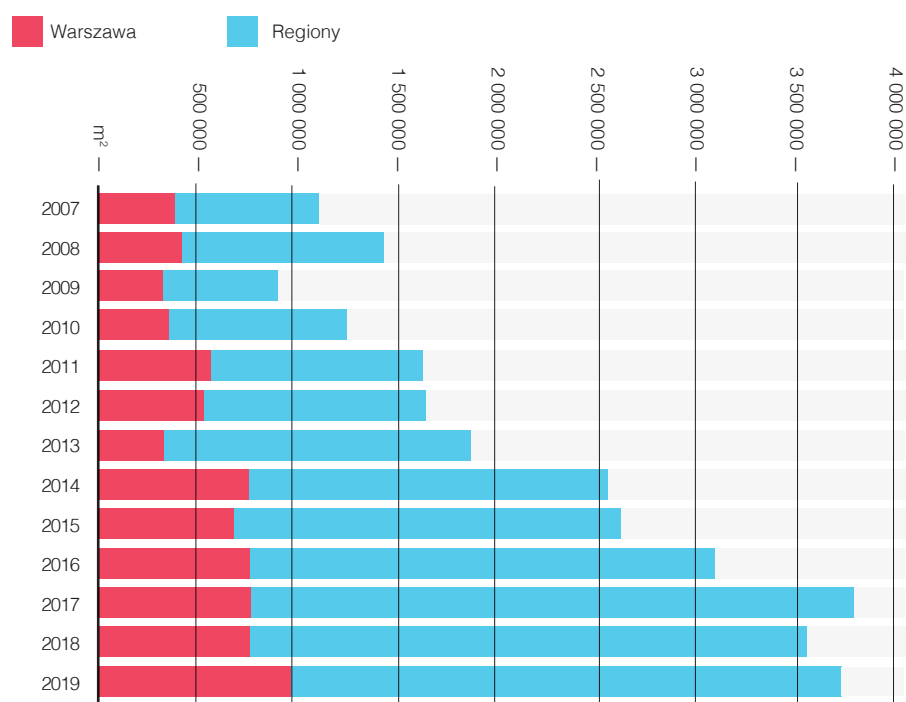
**3,8 mln m<sup>2</sup>**  
wolumen wynajętej  
powierzchni magazynowej

Rok 2019 przyniósł wyjątkowo duży ponad 18% wzrost całkowitych zasobów powierzchni magazynowych w kraju, które przekroczyły wolumen 18,8 mln m<sup>2</sup>. Zdecydowana większość nowych projektów (prawie 81%), została zrealizowana w największych ośrodkach logistycznych, tj. w Warszawie i okolicach, w rejonie Górnego i Dolnego Śląska, w Wielkopolsce i w Polsce Centralnej. Największym obszarem koncentracji wciąż pozostają okolice stolicy, gdzie zlokalizowane jest 24% zasobów magazynowych w Polsce. Warto jednak zaznaczyć, że największą dynamikę wzrostu sektora obserwujemy w regionach, a na znaczeniu zyskują nowe lokalizacje poza kluczowymi obszarami koncentracji powierzchni magazynowej. W rezultacie od 2018 roku udział miast regionalnych w całkowitych zasobach magazynowych zwiększył się o 2 pp.

Za sprawą poprawiającej się infrastruktury drogowej oraz wysokiej chłonności rynku w sektorze magazynowym w minionym roku obserwowano najwyższą w historii aktywność deweloperów. Na koniec 2019 zanotowano rekordowy wolumen nowej podaży, wynoszący ponad 2,8 mln m<sup>2</sup> w odniesieniu do 1,9 mln m<sup>2</sup> dostarczonych na rynek w 2018 roku. Niemal 60% całkowitej nowej powierzchni dostarczono w 3 rozwiniętych obszarach koncentracji tj. w regionie Górnego Śląska (21%), Polski Centralnej (19%) oraz Dolnego Śląska (18%). Od kilku lat niezmiennie dominują projekty typu

W sektorze magazynowym rok 2019 okazał się kolejnym rokiem rekordów. Odnotowano najlepsze wyniki pod względem nowej podaży i aktywności deweloperów jak również utrzymano wysoki wolumen transakcji najmu. 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, produkcyjne oraz z branży e-commerce. Wzmocniony popyt ze strony sektora e-commerce przyczynia się również do wzrostu zainteresowania wśród deweloperów magazynowych gruntami w okolicach dużych miast i rozwoju jednostek SBU (small business units) i magazynów tzw. ostatniej mili.

WYKRES 1 Powierzchnia wynajęta według obszarów koncentracji



Źródło: Knight Frank

BTS (built-to-suit), jednak systematycznie rośnie liczba projektów budowanych spekulacyjnie. Największe projekty ukończone w 2019 roku to m.in. magazyn BTS dla Amazon w Gliwicach (210.000 m<sup>2</sup>) oraz BTS dla Zalando w Olsztynku (130.000 m<sup>2</sup>).

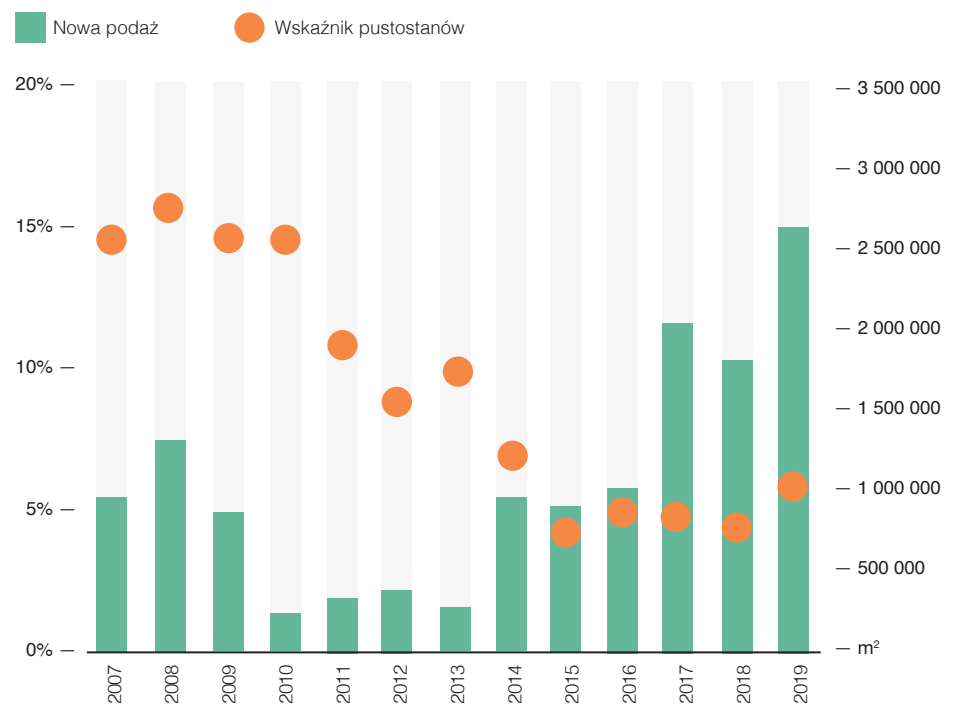
Spodziewany jest dalszy dynamiczny rozwój sektora magazynowego w Polsce, a perspektywy dla tego segmentu wciąż pozostają optymistyczne. Wzmoczoną aktywność deweloperów potwierdza wysoki wolumen podaży w budowie, która aktualnie oscyluje w granicach 2 mln m<sup>2</sup>. Najwięcej budów rozpoczęto w rejonie Górnego Śląska, Warszawy oraz Dolnego Śląska, a według planów deweloperów większość z nich ma zostać ukończona w 2020 roku.

Rok 2019 w sektorze magazynowym to również jeden z najwyższych w historii wyników po stronie popytu. Wolumen podpisanych umów najmu był zbliżony do rekordu z 2017 roku i przekroczył wynik 3,8 mln m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni magazynowej. Największym zainteresowaniem najemców wciąż cieszyły się główne obszary koncentracji, tj. Warszawa (26% wolumenu wynajętej powierzchni), Dolny Śląsk (16% wolumenu najmu) oraz Polska Centralna (15% wynajętej powierzchni). Największe umowy podpisane w 2019 roku to transakcje najmu w m.in. Panattoni Park Gdańsk Airport na 69.000 m<sup>2</sup> dla BBK S.A., Panattoni Park Wrocław XI na 60.500 m<sup>2</sup> dla Pantos Logistics oraz P3 Mszczonów na 59.000 m<sup>2</sup> dla PepsiCo.

Rosnąca liczba projektów realizowanych spekulacyjnie pomimo wysokiego zainteresowania najemców nowoczesną powierzchnią magazynową, wpłynęła na wzrost współczynnika pustostanów. Pod koniec 2019 roku w Polsce niewynajęte pozostawało około 1,1 mln m<sup>2</sup> powierzchni, co pozycjonowało współczynnik na poziomie 6,5%, o 1,7 pp. większym w porównaniu z końcem 2018 roku.

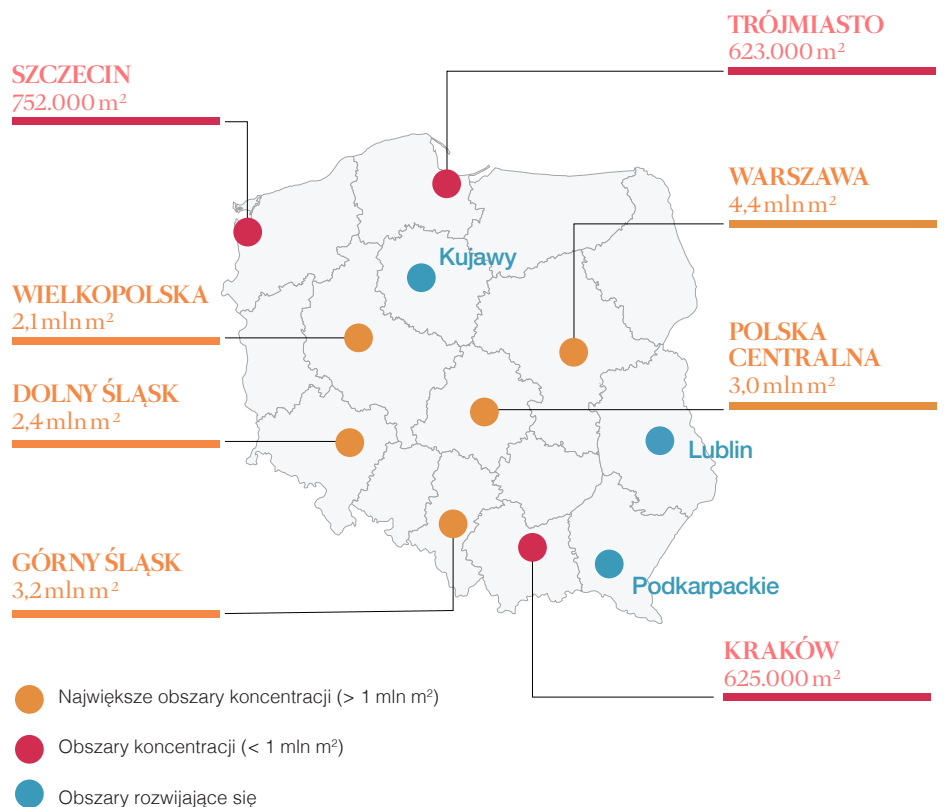
Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy. Można jednak oczekiwać, że wyższe koszty realizacji inwestycji 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



Źródło: Knight Frank

MAPA 1 Zasoby magazynowe wg obszarów koncentracji (IV kw. 2019)



Źródło: Knight Frank

# Rynek inwestycyjny

7,6 mld EUR

wolumen transakcji inwestycyjnych



50%

udział segmentu biurowego w wolumenie transakcji



Kompresja stóp kapitalizacji za najlepsze aktywa



Całkowita wartość inwestycji w Polsce w 2019 roku przekroczyła rekordowy wynik 7,6 mld EUR i była o 5% wyższa w porównaniu z wynikiem z 2018 roku (7,2 mld EUR). Aż 50% wolumenu stanowiły przejęcia obiektów biurowych, 18% wolumenu to inwestycje w sektor magazynowy, 26% w obiekty handlowe, a 4% w obiekty hotelowe.

Pomimo ograniczonej podaży najlepszych obiektów dostępnych na sprzedaż, aktywność inwestorów rośnie. Poszukiwane są aktywa we wszystkich sektorach nieruchomości położone nie tylko w najbardziej prestiżowych lokalizacjach. Coraz większe zainteresowanie widać również w sektorach nieruchomości alternatywnych, do których należą mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki. Ponadto,

rynek inwestycyjny w Polsce pozostaje bardzo atrakcyjny dla inwestorów szukających bezpiecznej lokaty kapitału, oferując zwrot na poziomie bliskim 4,25%-4,50%, w porównaniu do krajów Europy Zachodniej, gdzie rentowność inwestycji sięga 2,50%. Niskie stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa pozwalają inwestorom zagranicznym postrzegać Polskę jako lokalizację

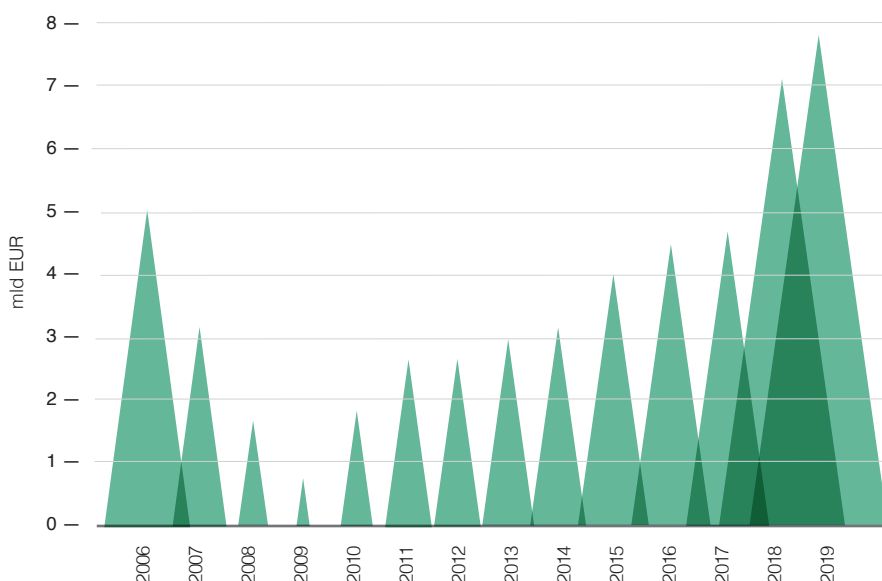
umożliwiającą dywersyfikację ryzyka oraz pozwalającą uzyskać stabilne zyski z inwestycji w dłuższym okresie.

W 2019 roku całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze biurowym w Polsce wyniósł niemal 3,8 mld EUR, co stanowiło 37% wzrost w porównaniu z rokiem 2018.

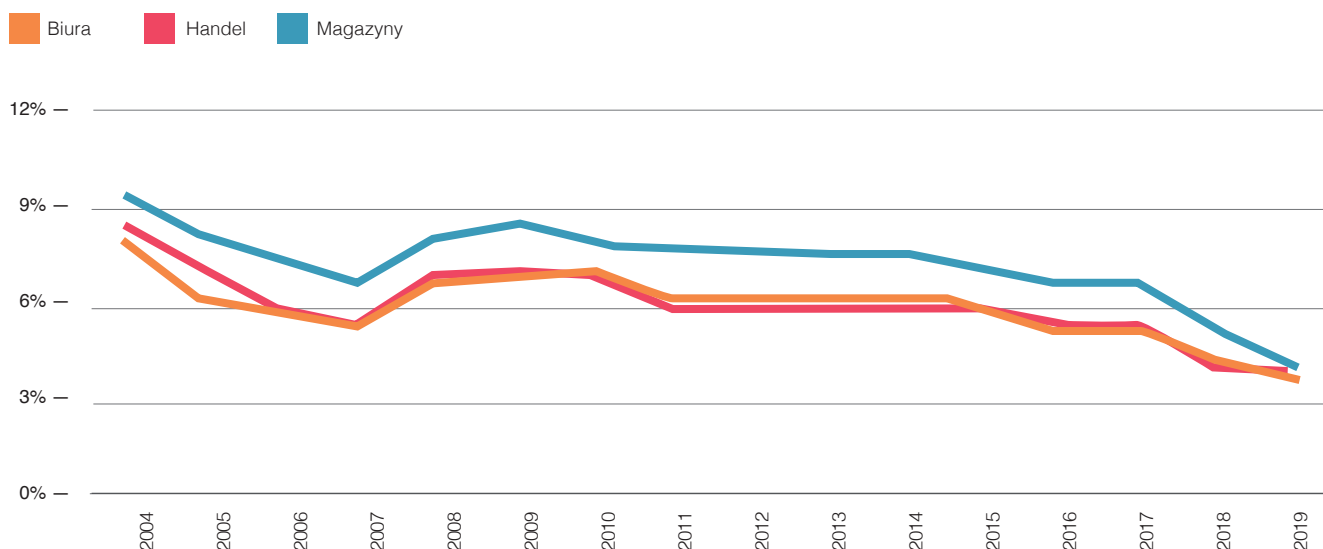
W przeciwieństwie do lat poprzednich, kiedy inwestorzy kierowali swoją uwagę w 2019 roku przede wszystkim na miasta regionalne, transakcje w sektorze biurowym skoncentrowały się głównie w Warszawie. Było to konsekwencją rosnącej podaży dobrze skomercjalizowanych i atrakcyjnie zlokalizowanych aktywów dostępnych na sprzedaż na stołecznym rynku. W Warszawie zainwestowano 2,4 mld EUR, czyli ponad 63% wszystkich środków ulokowanych w minionym roku w sektorze biurowym w Polsce. Do najbardziej spektakularnych transakcji zaliczyć można m.in.: zakup wieży biurowca Warsaw Spire A przez Immofinanz, przejęcie przez Credit Suisse budynków Ethos i Astoria, nabycie Warsaw Financial Center oraz kompleksu Eurocentrum przez CPI Property Group. Warto podkreślić, że warszawski sektor biurowy przyciąga nowych graczy. W ubiegłym roku HB Reavis sprzedało budynek West Station I & II do singapurskiego funduszu Mapletree Investments, co było pierwszą transakcją tego inwestora w Polsce.

W 2019 roku w segmencie handlowym wartość inwestycji osiągnęła 1,9 mld EUR. Pomimo dużo niższego wolumenu

WYKRES 1 Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce



Źródło: Knight Frank

**WYKRES 2** Stopy kapitalizacji produktów „prime”


Źródło: Knight Frank

inwestycyjnego odnotowanego w 2019 roku w porównaniu z poprzednim okresem (24% spadek r/r), sektor handlowy wciąż cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów.

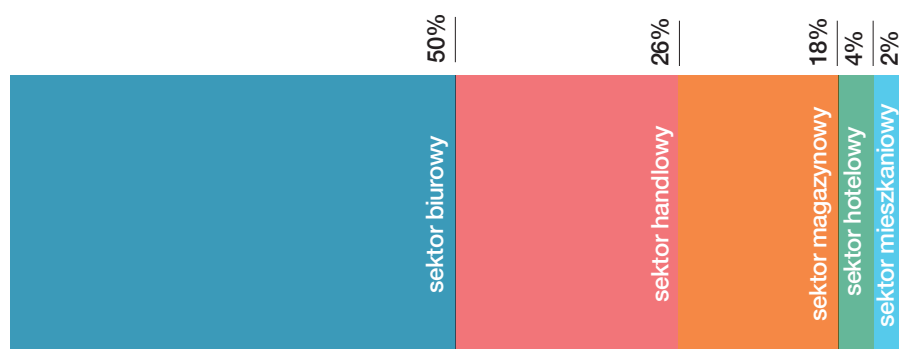
Największą transakcją portfelową w sektorze w 2019 roku było przejęcie portfolio centrów handlowych i nabycie prawa pierwokupu do nieruchomości przez Cromwell Property Group za cenę blisko 600 mln EUR. Ponadto, duże znaczenie miała sprzedaż Atrium Felicity w Lublinie oraz Atrium Koszalin do ECE European Group za blisko 298 mln EUR, a także przejęcie przez austriacki fundusz FLE GmbH 5 obiektów Makro z portfela Metro Properties za niemal 130 mln EUR. Do istotnych transakcji w ostatnim roku należy

również zakup Galerii Leszno (70 mln EUR) przez Prime Holdings oraz nabycie King Cross Praga przez Atrium European RE z a 43,1 mln EUR.

W 2019 roku w sektorze magazynowym sfinalizowano co prawda mniej transakcji niż w poprzednim roku, ale tempo wzrostu rynku nie zwalnia, a potencjał inwestycyjny jest wciąż duży. Na tym etapie rozwoju gospodarczego inwestorzy poszukują długoterminowych zabezpieczeń i strumieni przychodów, w związku z tym najczęściej przyglądają się obiektom typu BTS (built-to-suit) z długimi umowami najmu lub dobrze wynajętym projektem multi-let. W kręgu zainteresowań inwestorów są objekty

zlokalizowane przy głównych arteriach komunikacyjnych lub w obrębie czy poblizu dużych miast i rynków zbytu. W 2019 roku wolumen transakcji magazynowych osiągnął wartość 1,3 mld EUR, a największe z nich to zakup dwóch obiektów Amazon przez chiński fundusz CNIC Corporation Ltd, przejęcie platformy magazynowej Blackstone przez Mirae Asset Management/Hines czy zakup portfolio nieruchomości w Tczewie, Markach i Krakowie przez GLL Partners.

Biorąc pod uwagę dobrą koniunkturę gospodarczą Polski, pozytywne nastroje inwestorów oraz liczbę przejęć w trakcie negocjacji, spodziewany jest dalszy wzrost aktywności inwestycyjnej w segmencie komercyjnym. Uwzględniając dalszy rozwój rynku, stopy kapitalizacji za najlepsze objekty biurowe zlokalizowane na rynkach regionalnych pozostają na poziomie 5,50%-6,50% z tendencją do kompresji, z kolei w Warszawie stopy kapitalizacji za aktywa typu prime spadły poniżej 4,50%. Spadły również stopy kapitalizacji za nieruchomości handlowe, które w ostatnich latach wyceniane były nieco powyżej 4%, a najlepsze produkty magazynowe BTS, zabezpieczone długimi umowami najmu osiągnęły wartość bliską 4,25%-5,55%, z dalszą tendencją do kompresji, z kolei stopy kapitalizacji za najlepsze produkty magazynowe multilet wahały się 5,75%-6,25%.

**WYKRES 3** Wolumen transakcji inwestycyjnych w 2019 roku według sektorów


Źródło: Knight Frank



## KONTAKTY W POLSCE:

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

## RESEARCH

**Elżbieta Czerpak**  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

## COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP **Izabela Potrykus-Czachowicz**  
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

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

## COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

**Marta Keszowska**  
marta.keszkowska@pl.knightfrank.com

## ASSET MANAGEMENT

**Maja Meissner**  
maja.meissner@pl.knightfrank.com

## CAPITAL MARKETS

**Krzysztof Cipiur**  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

## LAND ADVISORY

**Piotr Litwin**  
piotr.litwin@pl.knightfrank.com

## PROPERTY MANAGEMENT

**Izabela Miazgowska**  
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

## PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

**Magdalena Oksańska**  
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

## PROJECT MANAGEMENT

**Urszula Łuszczyńska**  
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

## VALUATION & ADVISORY

**Grzegorz Chmielak**  
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

## STRATEGIC CONSULTING EMEA

**Marta Badura**  
marta.badura@pl.knightfrank.com

## MANAGING PARTNER

**Daniel Puchalski**  
daniel.puchalski@pl.knightfrank.com

## CHAIRMAN OF THE BOARD

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

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.

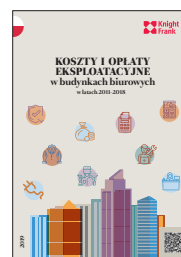
## NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



2019 Review & 2020 Outlook. Aktywa komercyjne i grunty inwestycyjne.



Miejsca Spotkań. Kulinarna mapa Warszawy



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych 2011-2018



Scenariusze dla starszych biurowców

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie [KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

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.



Brozura została wydrukowana na papierze Coccoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.