

RESEARCH



Polska

RYNEK KOMERCYJNY I KW. 2019

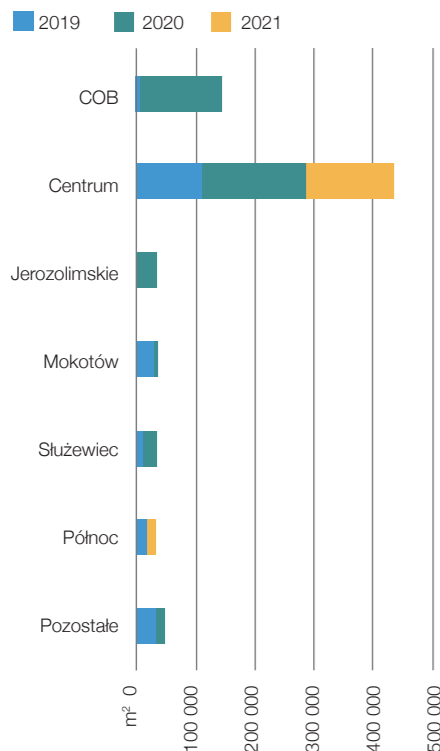


Warszawa

Rynek biurowy



WYKRES 1
Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

Na koniec marca 2019 roku zasoby biurowe na stołecznym rynku biurowym sięgnęły 5,5 mln m². W okresie od stycznia do marca do użytku oddano trzy projekty biurowe: kolejny etap kompleksu Spark (budynek B, 15.700 m²) realizowany przez Skanska Property Poland, zmodernizowaną kamienicę Poznańska 37 (3.000 m²), której właścicielem jest Icon Real Estate oraz kameralny budynek na Pradze – Kaleńska 5 (1.500 m²). Pomimo stosunkowo niewielkiej nowej podaży oddanej do użytku w pierwszych miesiącach 2019 roku, jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to w ciągu 2019 roku dostarczą na rynek łącznie 240.000 m², nieco więcej niż w 2018 roku. W tym roku planowane jest zakończenie budowy m.in. biurowca Mennica Legacy Tower (66.000 m², Golub GetHouse), projektu Chmielna 89 (26.000 m², Cavatina Holding) czy inwestycji Wola Retro (25.000 m², LC Corp).

W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2019 roku rozpoczęto budowę tylko dwóch projektów biurowych o łącznej powierzchni 25.000 m². Nie można jednak mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów, ponieważ na koniec

5,5 mln m²
zasoby powierzchni biurowej

20.200 m²
nowa podaż w 3 projektach

767.000 m²
powierzchnia biurowa w budowie

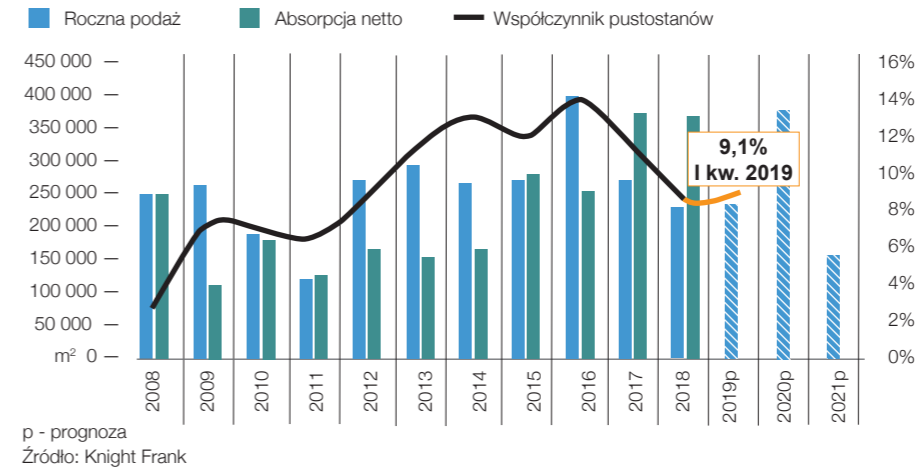
140.000 m²
wolumen transakcji najmu

9,1%
wskaźnik pustostanów

marca tego roku w budowie pozostawało blisko 767.000 m² powierzchni biurowej. Do największych inwestycji w trakcie realizacji należą: Varso Place (114.000 m², HB Reavis) realizowany naprzeciwko Dworca Centralnego, The Warsaw Hub (76.000 m², Ghelamco Poland) budowany przy Rondzie Daszyńskiego czy też Mennica Legacy Tower (66.200 m²) Golub GetHouse.

W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2019 roku na warszawskim rynku biurowym podpisano umowy najmu na 140.000 m². Zarejestrowany popyt na powierzchnię biurową był o 40% niższy niż wolumen odnotowany w IV kw. 2018 roku. Jednak wynik ten nie musi być oznaką spadku zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Według danych historycznych, wolumen umów najmu w zeszłych latach nigdy w I kw. nie przekroczył 200.000 m², natomiast kolejne kwartały

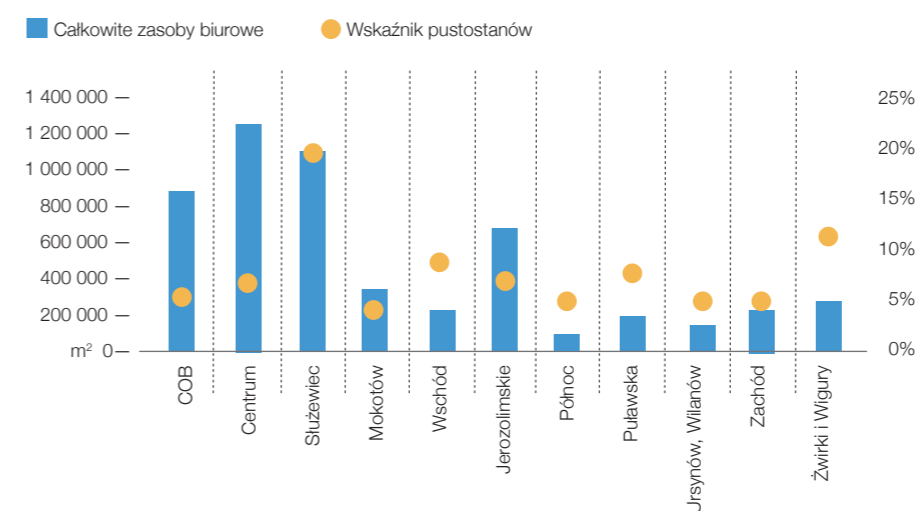
WYKRES 2
Absorpcja netto, roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów w Warszawie 2008-2021p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank



WYKRES 3
Całkowite zasoby biurowe i współczynnik pustostanów wg lokalizacji I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

kompensowały niższy wolumen rejestrowany w pierwszych trzech miesiącach danego roku. Nowe umowy zawarte w istniejących budynkach oraz w projektach w budowie wyniosły odpowiednio 47% (włączając powierzchnie na własny użytek właściciela) oraz 16%. Pozostałe transakcje stanowiły renowacje umów – 28% wynajętej powierzchni, oraz ekspansje – 9% całkowitego wolumenu umów najmu. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyły się strefy Służewiec, Centralny Obszar Biznesu oraz Jerozolimskie.

Niższa aktywność najemców oraz oddanie do użytku trzech projektów biurowych w 70% niewynajętych, przyczyniły się do nieznacznej zmiany współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec marca wyniósł 9,1% (501.000 m² dostępnej powierzchni biurowej) i był o 0,4 pp. wyższy niż wynik zarejestrowany na koniec 2018 roku. Jednak w ciągu ostatniego roku współczynnik pustostanów w stolicy obniżył się o 1,7 pp., nadal pozostając na najniższym poziomie od 2012 roku. Największy spadek współczynnika niewynajętej powierzchni odnotowano w strefach pozacentralnych, szczególnie w strefie Żwirki i Wigury (spadek o 9,6 pp. w ciągu roku). Na tak znaczącą zmianę sytuacji wpłynęła udana komercjalizacja kompleksu Business Garden oddanego do użytku na początku 2017 roku. Najwięcej powierzchni biurowej oferowane było na Służewcu – 220.000 m² oraz w strefach centralnych – 135.000 m².

Na koniec marca 2019 roku zaobserwowano nieznaczny wzrost stawek wywoławczych w najlepszych lokalizacjach. Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, biorąc pod uwagę nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 15 do 22 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 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 poziom wywoławczy.

Miasta regionalne

Rynek biurowy



4,67 mln m²

całkowite zasoby

120.700 m²

nowa podaż w I kw. 2019 roku
(15 projektów)

802.000 m²

powierzchnia biurowa
w budowie

9,1%

wskaźnik pustostanów

128.200 m²

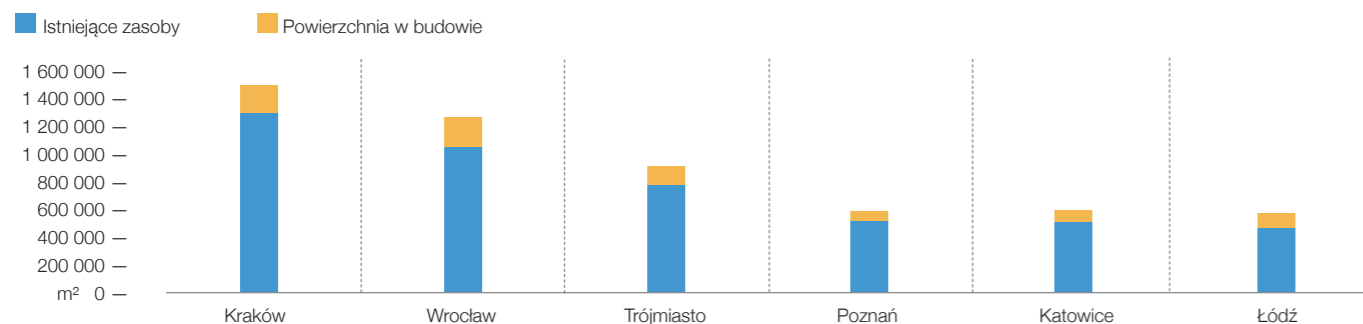
wolumen transakcji najmu
(I kw. 2019)

Na początku 2019 roku na regionalnych rynkach biurowych nadal widoczna była ożywiona aktywność deweloperów. Wolumen nowej podaży był na wyższym poziomie niż odnotowany w ostatnim kwartale 2018 roku i porównywalny ze średnią kwartalną nową podażą notowaną w ostatnich latach. Z drugiej strony w pierwszych miesiącach roku niewielu deweloperów rozpoczęło nowe budowy, przez co podaż w budowie była niższa niż na koniec 2018 roku. Natomiast z uwagi na oddanie do użytku inwestycji nie w pełni skomercjalizowanych, odnotowano wzrost współczynnika pustostanów. Aktywność najemców w I kw. 2019 roku była słabsza niż w poprzednich kwartałach, aczkolwiek porównywalna z poziomem z I kw. 2018 roku. Nie oznacza to jednak, że mniejsza aktywność najemców w pierwszych miesiącach roku przełoży się na spowolnienie w całym 2019 roku. Odnotowano również nieznaczne wzrosty czynszów wywoławczych.

WYKRES 1

Istniejące zasoby biurowe oraz podaż w budowie w głównych miastach regionalnych

I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW

W I kw. 2019 roku na krakowskim rynku biurowym zrealizowano 46.100 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w 6 projektach. Wynik ten, obok Poznania (porównywalny wolumen) jest jednym z najwyższych spośród sześciu miast regionalnych. W rezultacie, całkowite zasoby biurowe w Krakowie osiągnęły poziom 1,3 mln m², pozostawiając stolicę Małopolski na pozycji lidera wśród najdynamiczniej rozwijających się rynków regionalnych. Dodatkowo, na koniec marca w budowie pozostawało 194.000 m², z czego ponad 70% ma być dostarczone na rynek jeszcze w tym roku. Największą inwestycją w budowie są dwa etapy High5ive o łącznej powierzchni 36.700 m². W I kw. 2019 roku wysokiej aktywności deweloperów towarzyszył niesłabnący popyt na powierzchnię biurową. W pierwszych trzech miesiącach roku wolumen transakcji najmu wyniósł ponad

56.000 m² i był porównywalny do średniej kwartalnej z ostatnich dwóch lat. I kwartał 2019 roku przyniósł wzrost współczynnika pustostanów (1,5 pp. kw./kw.), który na koniec marca wyniósł 10,1% (132.000 m² powierzchni dostępnej na wynajem). Na podniesienie wskaźnika pustostanów miały wpływ nowe projekty biurowe, w których w momencie oddania do użytku ponad połowa powierzchni była niewynajęta.

WROCLAW

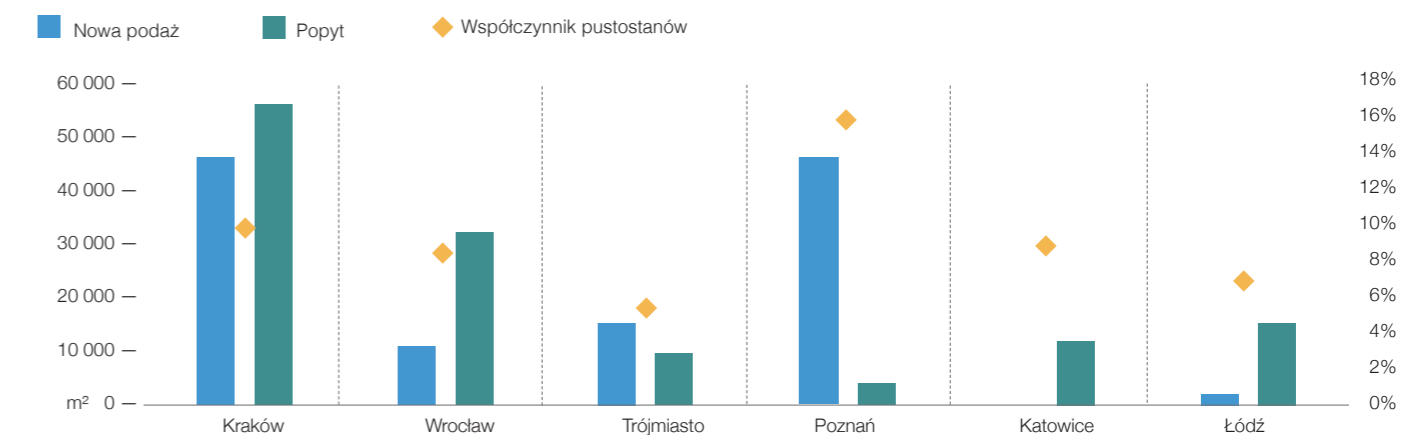
Na koniec marca 2019 roku, całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu sięgnęły 1,07 mln m², tym samym miasto utrzymało drugie miejsce wśród sześciu rynków regionalnych. Po rekordowej nowej podaży odnotowanej w 2018 roku, początek roku w stolicy Dolnego Śląska pod względem nowo oddanych projektów rozpoczął się dość spokojnie. Do użytku oddano tylko jeden biurowiec (City

Forum: City One, 11.200 m²). Nie można jednak mówić o spadku aktywności deweloperów, ponieważ w budowie pozostawało 211.000 m², z czego niemal 65% planowane jest do ukończenia jeszcze w 2019 roku. Największą inwestycją w budowie pozostaje Business Garden o łącznej powierzchni 76.800 m². Na koniec marca 2019 roku, na wrocławskim rynku biurowym zaobserwowano spadek współczynnika pustostanów o 0,6 pp. kw./kw. do poziomu 8,5% (90.400 m² powierzchni biurowej dostępnej na wynajem). Do obniżenia wskaźnika przyczyniła się ograniczona nowa podaż, która w momencie dostarczenia na rynek była prawie w całości skomercjalizowana. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową we Wrocławiu nie słabnie. Wolumen transakcji najmu na koniec marca 2019 roku wyniósł 31.900 m². Wynik ten był o 32% wyższy niż odnotowany w analogicznym okresie 2018 roku.

WYKRES 2

Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych

I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

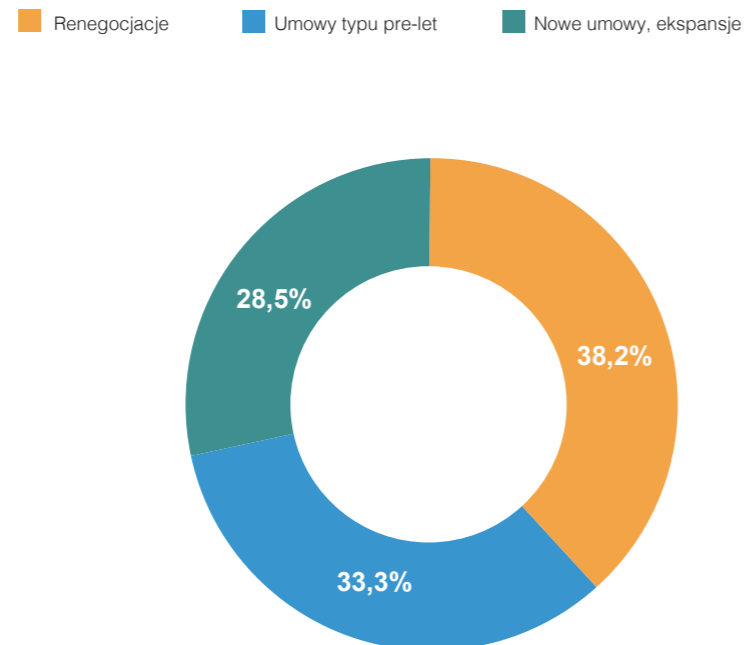


TRÓJMIASTO

W I kw. 2019 roku w Trójmieście do użytku oddano dwa projekty biurowe o łącznej powierzchni 15.000 m², tym samym całkowite zasoby biurowe w mieście były szacowane na 790.000 m². Na koniec marca 2019 roku w budowie znajdowało się 134.000 m² i jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 54.000 m² z tej powierzchni trafi na trójmiejski rynek jeszcze w tym roku. Tym samym nowa podaż odnotowana w 2019 roku będzie tylko 10% niższa niż wynik zarejestrowany w analogicznym okresie 2018 roku. Największym projektem w budowie pozostaje Alchemia – Neon o łącznej powierzchni 34.000 m². I kw. 2019 roku przyniósł zdecydowanie mniejsze zainteresowanie powierzchnią biurową – podpisano umowy na jedynie 9.100 m². Wynik ten był o połowę niższy niż w IV kw. 2018 roku i o ponad 60% niższy niż średnia kwartalna z ostatnich dwóch lat. Pomimo nielicznych transakcji najmu, pierwsze trzy miesiące 2019 roku przyniosły dalszy spadek współczynnika pustostanów w Trójmieście, który na koniec marca wyniósł 5,4% i był najniższy od 2007 roku. Wynik ten to także najniższy poziom spośród sześciu głównych rynków regionalnych.

WYKRES 3

Struktura popytu w miastach regionalnych I kw. 2019



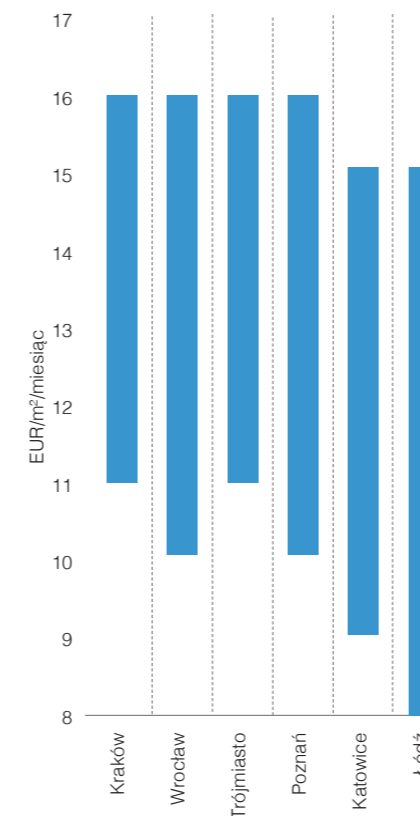
Źródło: Knight Frank



Arkońska Business Park, Gdańsk

WYKRES 4

Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

KATOWICE

Po intensywnej końcówce roku, pierwsze trzy miesiące 2019 roku na katowickim rynku biurowym minęły dość spokojnie. Od początku roku nie ukończono żadnego nowego projektu, więc całkowite zasoby biurowe szacowane na 519.000 m² pozostały na niezmiennym poziomie względem IV kw. 2018 roku. Natomiast nie jest to oznaką spowolnienia na katowickim rynku, ponieważ w trakcie realizacji znajduje się 86.000 m². Blisko połowa tej powierzchni planowana jest do oddania w 2019 roku. Największym projektem w budowie pozostają dwie fazy inwestycji Face2Face o łącznej powierzchni 44.800 m². W I kw. 2019 roku około 12.100 m² powierzchni biurowej było przedmiotem najmu. Jest to znacznie wyższy poziom niż średnia kwartalna wartość z ostatnich dwóch lat (8.700 m²). Ponieważ zdecydowaną większość wynajętej powierzchni stanowiły umowy typu pre-let, współczynnik pustostanów pozostał na niezmiennym poziomie względem IV kw. 2018 roku i wyniósł 8,8%.



Zielona 3, Poznań

POZNAŃ

W I kw. 2019 roku w Poznaniu ukończono budowę co prawda tylko jednej inwestycji - Poznań Business Garden, o łącznej powierzchni 46.100 m², ale stanowiło to 38% całkowitego wolumenu nowej podaży odnotowanej w tym okresie w sześciu największych miastach regionalnych w Polsce. Dzięki oddaniu do użytku tego projektu całkowite zasoby biurowe w mieście przekroczyły 0,5 mln m². Dodatkowo, jeśli terminy oddania inwestycji w budowie (łącznie 67.000 m²) nie zostaną przesunięte, rok 2019 może być rekordowym w historii poznańskiego rynku pod względem nowej podaży. Największym projektem w budowie pozostaje Nowy Rynek o powierzchni 37.000 m². W pierwszych trzech miesiącach roku aktywność najemców była wyjątkowo ograniczona. Podpisano umowy najmu na zaledwie 3.900 m², z czego niemal 80% stanowiły renegocjacje. W połączeniu z oddaniem do użytku w pełni niewynajętego projektu Poznań Business Garden, przełożyło się to na znaczny wzrost współczynnika pustostanów do poziomu 15,8%, najwyższego od piętnastu lat i najwyższego wśród regionalnych rynków biurowych.

ŁÓDŹ

W Łodzi w I kw. 2019 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej wzrosły o zaledwie 2.300 m² i wyniosły 471.000 m². Ukończono tylko jeden projekt Sepia Office w ramach inwestycji OFF Piotrkowska Center. Nie można jednak mówić o spowolnieniu na łódzkim rynku, ponieważ bardzo wysoki wolumen nowej powierzchni biurowej znajduje się w budowie. Ze 110.000 m² powierzchni będącej w realizacji, około 65% ma być dostarczone do końca 2019 roku. Największą inwestycją w budowie pozostają dwa budynki Bramy Miasta o łącznej powierzchni 38.000 m². W okresie pierwszych trzech miesięcy roku w Łodzi wynajęto około 15.100 m², co daje wynik porównywalny ze średnim kwartalnym wolumenem z ostatnich dwóch lat, aczkolwiek wyższy niż odnotowany w pierwszych kwartałach minionych lat. Stosunkowo wysoki popyt przy ograniczonej nowej podaży przełożył się na spadek współczynnika pustostanów do poziomu 7% (z 8,7% w IV kw. 2018). Był to jeden z najniższych wskaźników odnotowanych w miastach regionalnych.

Rynek handlowy

40.000 m²
centra handlowe otwarte
w I kw. roku

16%
udział rozbudów w rocznej
podaży

390.000 m²
projekty handlowe w budowie

Pierwsze trzy miesiące 2019 roku potwierdziły teorię, że pierwszy kwartał to najślabszy okres w roku pod względem nowej podaży. Choć wolumen powierzchni w budowie nieznacznie wzrósł w porównaniu z końcem 2018 roku, trudno mówić o ożywieniu działalności deweloperów. Niemniej jednak popyt na powierzchnię handlową pozostaje stabilny. Zarówno krajowe jak i międzynarodowe marki obecne na polskim rynku nieustannie prowadzą ekspansję. Odnotowano również kilka zagranicznych debiutów. W związku z ograniczeniem liczby niedziel handlowych do jednej w miesiącu, odwiedzalność centrów handlowych w Polsce kontynuowała trend spadkowy.



Albatros, Kolobrzeg

W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2019 roku w Polsce do użytku oddano około 40.000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej a wielkość ta stanowiła jedynie 60% podaży otwartej w analogicznym kwartale 2018 roku. Na liście największych obiektów znalazły się m.in. Silesia Outlet w Gliwicach (12.000 m²), Galeria Hosso w Drawsku Pomorskim (9.000 m²) oraz ATUT Ruczaj w Krakowie (6.800 m²). Niezmiernie zauważalny udział w nowo oddanej podaży mają rozbudowy istniejących obiektów. W marcu 2019 roku stanowiły one 16% kwartalnego wolumenu.

Na koniec I kw. 2019 roku w budowie zidentyfikowano 390.000 m². Około 280.000 m² z tego wolumenu ma zostać otwarte w kolejnych kwartałach 2019 roku, co przyczyni się do podtrzymania trendu spadkowego nowej podaży obserwowanego od kilku lat w Polsce. Galeria Młociny (73.500 m²) pozostaje największym spośród budowanych obecnie obiektów handlowych nie tylko w aglomeracji warszawskiej ale i w Polsce.

Stojąc w obliczu nasycającego się polskiego rynku centrów handlowych, deweloperzy coraz bardziej powściągliwie podchodzą do realizacji nowych obiektów wielkoskalowych. W konsekwencji tego od co najmniej dekady nie obserwowano w Polsce wolumenu nowoczesnych projektów handlowych w budowie na poziomie poniżej 400.000 m². 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.

TABELA 1

Wybrane największe obiekty handlowe w budowie w Polsce z datą otwarcia na 2019 rok
I kw. 2019

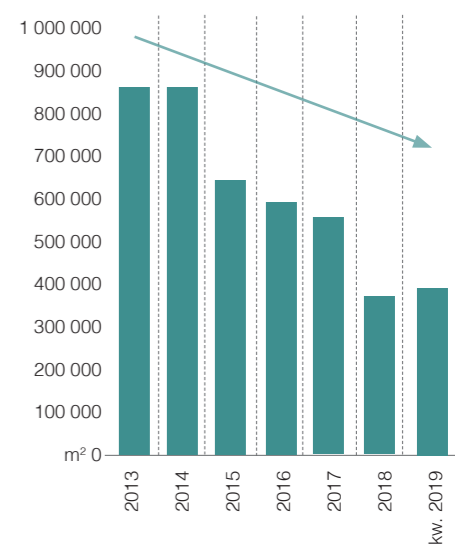
Nazwa	Właściciel	Lokalizacja	GLA (m ²)
Galeria Młociny	EPP	Warszawa	72 300
Stara Ujeżdżalnia	CD Locum	Jarosław	26 000
Color Park	Nowotarska sp. z o.o.	Nowy Targ	25 000
Morski Park Handlowy (rozbudowa)	Liebrecht & wood	Gdańsk	16 500
Park Handlowy Kasztelania	STEC sp.j.	Chrzanów	12 500
Tkálnia	A&A	Pabianice	12 000
Regionalne Centrum Janki (rozbudowa II)	Apsys Group	Janki	11 000

Źródło: Knight Frank

Popyt na nowoczesne powierzchnie handlowe w Polsce pozostaje stabilny. Z uwagi jednak na bardzo niski współczynnik pustostanów w centrach handlowych w największych polskich miastach (średnio 3,1% pod koniec 2018 roku) potencjalne debiutujące marki (o ile wpasowują się w strategię właściciela) zmuszone są oczekiwać na zwolnienie powierzchni. Dlatego debiuty zagranicznych marek, które odnotowano w Polsce w pierwszych trzech miesiącach 2019 roku miały miejsce w większości w istniejących lub realizowanych projektach typu mixed-use. Do najmocniejszych projektów Ethos w Warszawie mają dołączyć dwie luksusowe włoskie marki: Corneliani oraz Fabiana Filippi. Z kolei Marc O'Polo Denim planuje otwarcie butików w Elektrowni Powiśle.

Według danych Retail Institute, od stycznia do marca 2019 roku centra handlowe odnotowały o ok. 0,5% mniej wizyt niż w analogicznym okresie 2018 roku. Największy spadek odwiedzalności (- 4,8%) zanotowały obiekty handlowe o powierzchni do 20.000 m². Średnie centra zamknęły kwartał ze spadkiem o 1,8%. Wyniki największych centrów okazały się pozytywne (wzrost o 2,2%). W I kw. 2019 roku obroty sieci handlowych analizowanych przez RI spadły o 0,1% (r-d-r).

WYKRES 1
Nowoczesna podaż handlowa w budowie w Polsce 2013 - I kw. 2019





Rynek inwestycyjny

732 mln EUR
wolumen transakcji inwestycyjnych w I kw. 2019 roku

70%
udział segmentu biurowego w wolumenie transakcji

Spodziewany dalszy wzrost aktywności inwestycyjnej w segmencie komercyjnym

Rekordowy rok 2018 zakończył się najwyższym w historii wolumenem transakcji inwestycyjnych w Polsce, sięgającym ponad 7,2 mld EUR. Z kolei pierwszy kwartał 2019 roku przyniósł stosunkowo niski wynik, ponieważ wolumen akwizycji opiewał na kwotę 732 mln EUR, z czego ponad 70% stanowiły przejęcia na rynku biurowym. Akwizycje handlowe osiągnęły wartość bliską 34 mln EUR, stanowiąc jednocześnie 5% udziału w całkowitej wartości zawartych transakcji, natomiast akwizycje w sektorze magazynowym wyniosły łącznie 82 mln EUR, stanowiąc 11% całkowitego wolumenu. Aż 90 mln EUR czyli niemal 12% wolumenu osiągniętego między styczniem a marcem 2019 roku stanowiły przejęcia obiektów hotelowych.

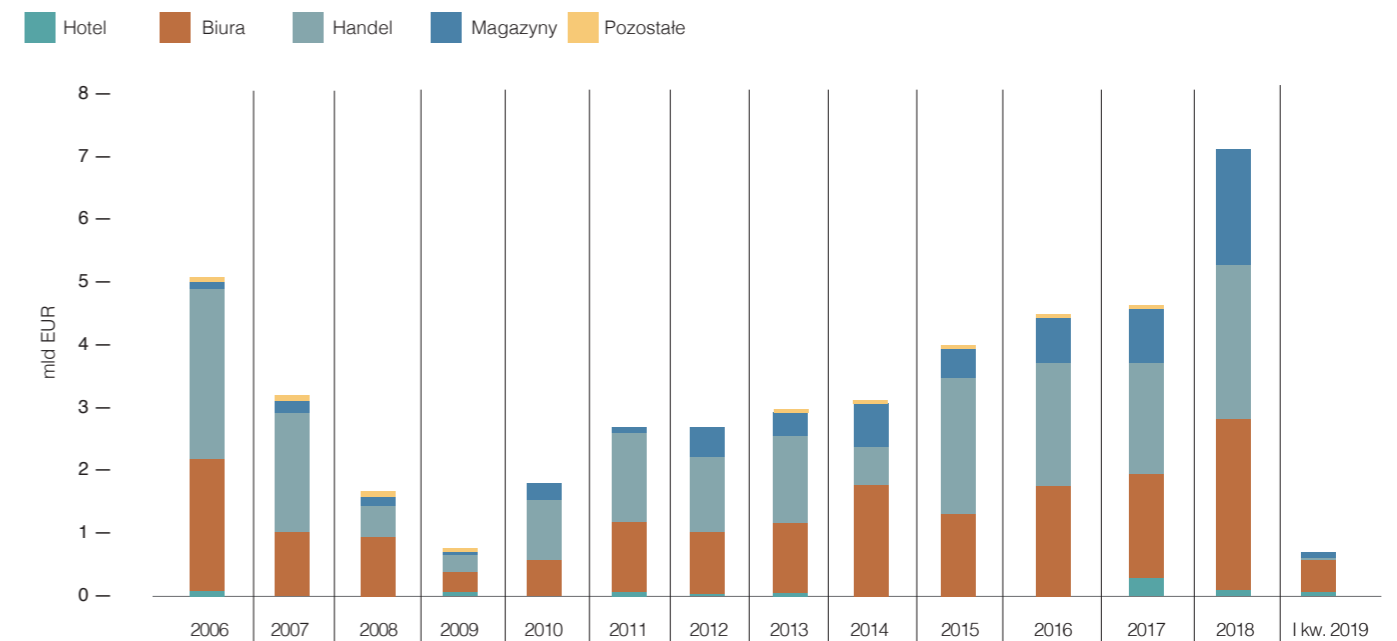
Po intensywnej końcówce i znaczącej ilości transakcji inwestycyjnych sfinalizowanych w ostatnich miesiącach 2018 roku, w pierwszym kwartale 2019 roku rynek odczuł przejściowe spowolnienie w obszarze inwestycyjnym. Transakcje zawarte w pierwszych trzech miesiącach 2019 roku w sektorze handlowym osiągnęły wartość bliską 34 mln EUR, co było bardzo niskim wynikiem w porównaniu do analogicznych okresów w poprzednich latach. Z uwagi na ograniczoną ofertę dobrze zlokalizowanych obiektów handlowych na sprzedaż, wolumen transakcji w tym sektorze pozostanie na niskim poziomie w porównaniu do lat ubiegłych.

Najbardziej pożądanymi aktywami na rynku komercyjnym pozostają projekty biurowe, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych. Dużym zainteresowaniem

inwestorów wciąż cieszą się największe polskie miasta takie jak Kraków, Wrocław, Poznań, Katowice czy Gdańsk. W pierwszych trzech miesiącach 2019 roku sfinalizowano transakcje biurowe opiewające na łączną kwotę ponad 526 mln EUR, z czego aż 40% to akwizycje w miastach regionalnych. Największe transakcje minionego kwartału to m.in. przejęcie krakowskich biurowców .BIG, K1 i Rondo BP odpowiednio przez Credit Suisse, FLE GmbH i Globalworth. Ponadto, nowego właściciela zyskały takie obiekty jak Argon i Arkońska BP w Gdańsku. W Warszawie sfinalizowano transakcje na 320 mln EUR, w tym przejęcie między innymi części Browarów Warszawskich przez GLL, biurowca Atrium IBC przez Strabag RE czy zakup Graffiti przez Zeus Capital Management.

Początek 2019 roku to także kilka sfinalizowanych transakcji na rynku magazynowym na łączną kwotę 82 mln EUR. Nowego właściciela zyskało 5 obiektów logistycznych, m.in. 7R Park Czechowice i Hillwood Warsaw I zakupione przez CBRE GI. Prognozuję się, że dobra kondycja rynku magazynowego przełoży się na wzrost aktywności inwestorów w tym sektorze, a roczny wolumen przejęć będzie porównywalny z notowanymi w poprzednich latach. Należy oczekiwać, że rynek magazynowy będzie napędzany przez sektor e-commerce. Nadal widoczne jest bardzo duże zainteresowanie inwestorów różnymi typami produktów inwestycyjnych: projekty built-to-suit, logistyka miejska, obiekty typu big box czy większe portfele logistyczne.

WYKRES 1
Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce
2006 - I kw. 2019



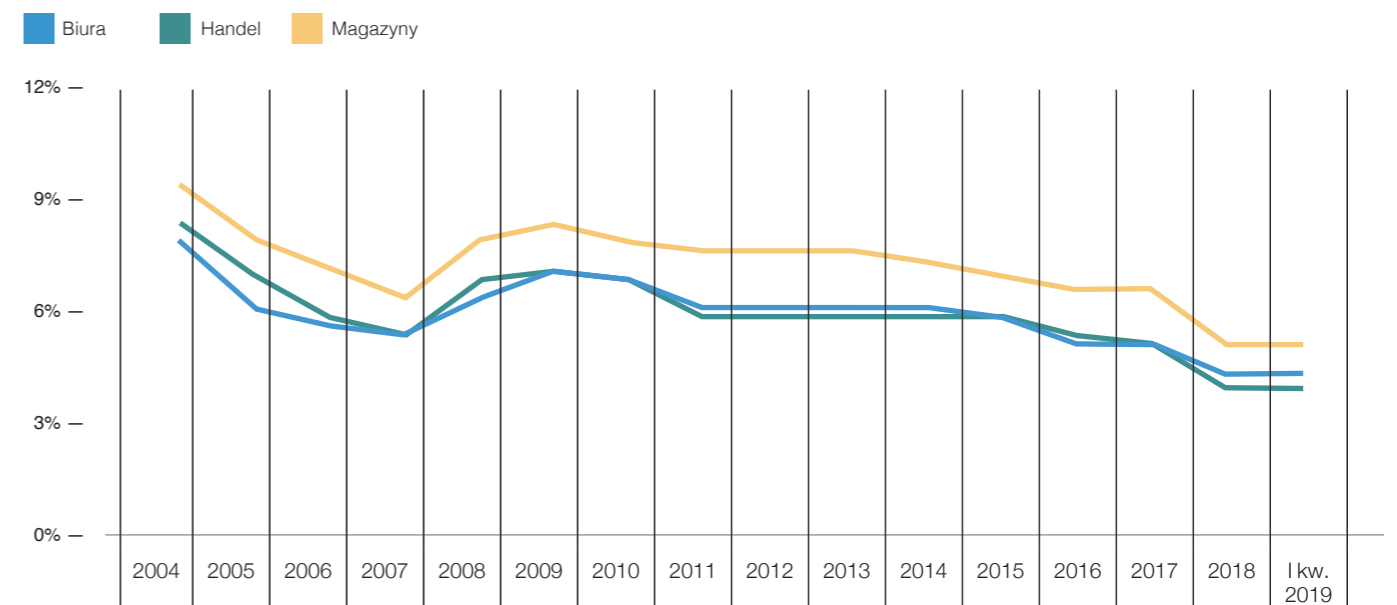
Źródło: Knight Frank

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 obiekty

biurowe zlokalizowane na rynkach regionalnych pozostają na poziomie 5,75%-6,75% z tendencją do kompresji, z kolei w Warszawie stopy kapitalizacji prime spadły poniżej 5%. Spadły również stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości handlowe, które w minionym roku wyceniane były nieco powyżej 4%,

a najlepsze produkty magazynowe, zabezpieczone długimi umowami najmu osiągnęły wartość bliską 5,25%.

WYKRES 2
Stopy kapitalizacji produktów „prime”
2004 - I kw. 2019



Źródło: Knight Frank



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.

**Knight
Frank**



Newmark
Knight Frank
Global