

RESEARCH



# POLSKA

RYNEK KOMERCYJNY I POŁ. 2018





# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Zasoby powierzchni biurowej:

**5,4 mln m<sup>2</sup>**

Nowa podaż (I poł. 2018):

**174.000 m<sup>2</sup>**  
w 14 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

**739.000 m<sup>2</sup>**

Popyt:

**425.000 m<sup>2</sup>**

Wskaźnik pustostanów:

**11,1%**

I połowa 2018 roku przyniosła:

- ◆ najwyższy w historii popyt odnotowany w pierwszej połowie roku,
- ◆ współczynnik pustostanów na stabilnym poziomie pomimo wysokiego poziomu nowej podaży,
- ◆ utrzymującą się wysoką aktywność deweloperów.

W pierwszej połowie 2018 roku warszawski rynek biurowy wzbogacił się o 14 nowych projektów, o łącznej powierzchni 174.000 m<sup>2</sup>. Wynik ten jest o ponad 30% wyższy niż ten zarejestrowany w analogicznym okresie 2017 roku. Warto zaznaczyć, że ponad połowa powierzchni biurowej planowanej do ukończenia w 2018 roku, została zrealizowana w II kwartale. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to do końca roku na stołeczny rynek trafi jeszcze ok. 100.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Ponad połowa nowej podaży została zrealizowana w strefach centralnych. Do największych projektów ukończonych w I połowie 2018 roku zaliczają się m.in. Proximo II (20.000 m<sup>2</sup>), Graffit (16.600 m<sup>2</sup>) należące do Hines Polska, biurowiec Equator IV (19.200 m<sup>2</sup>) zrealizowany przez Karimpol Polska czy CEDET (14.300 m<sup>2</sup>), którego deweloperem jest Immobel Poland.

Na warszawskim rynku biurowym w dalszym ciągu obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów. Na koniec czerwca 2018 roku w budowie znajdowało się ponad 739.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W I połowie roku rozpoczęto budowę ponad 151.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej realizowanej w ośmiu

projektach biurowych. Należą do nich m.in. projekt ArtN (Capital Park, 39.000 m<sup>2</sup>), biurowiec DSV budowany na Służewcu (DSV International Shared Services, 30.000 m<sup>2</sup>), Central Point realizowany przy metrze Świętokrzyska (Immobel Poland, 18.000 m<sup>2</sup>) oraz druga faza biurowej części Browarów Warszawskich, czyli „Biura przy Willi” (Echo Investment, 14.000 m<sup>2</sup>). Prawie 80% powierzchni w budowie zlokalizowane jest w Centralnym Obszarze Biznesu oraz Centrum.

Wolumen transakcji najmu w I połowie 2018 roku wyniósł 425.000 m<sup>2</sup>. Wynik ten jest o ponad 20% wyższy niż średni półroczny popyt zarejestrowany w latach 2013-2017, jednocześnie będąc najwyższym popytem w historii warszawskiego rynku biurowego odnotowanym w pierwszym półroczu. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Centrum, w Centralnym Obszarze Biznesu, na Służewcu oraz wzdłuż Alej Jerozolimskich, tym samym wolumen wynajętej powierzchni w I półroczu 2018 rozkładał się równomiernie między strefy centralne i pozacentralne. Nowe umowy podpisane w istniejących budynkach, jak i tych w budowie wyniosły odpowiednio 51% i 14% całkowitego wolumenu transakcji,

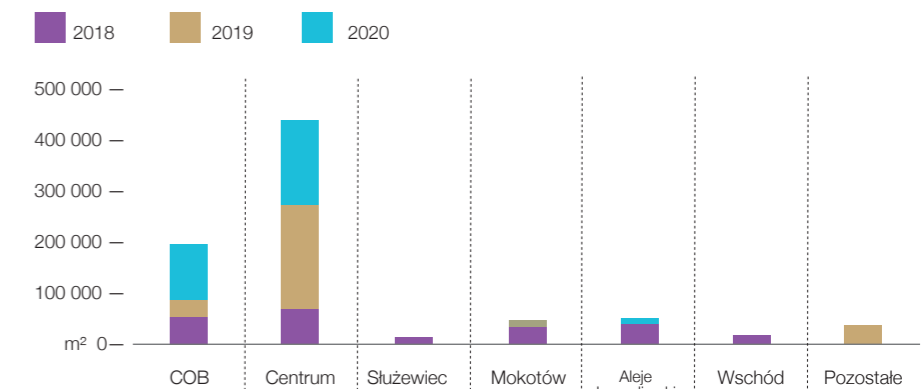
renegocjacje stanowiły 25%, zaś ekspansje 10%. Absorpcja netto w pierwszej połowie roku wyniosła prawie 190.000 m<sup>2</sup> i była niemal 40% wyższa od absorpcji odnotowanej w analogicznym okresie 2017 roku.

Od początku roku współczynnik pustostanów pozostaje relatywnie stabilny i na koniec drugiego kwartału 2018 roku wyniósł 11,1% (600.000 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej na wynajem). Pomimo wysokiego wolumenu nowej podaży odnotowanego na koniec czerwca, wskaźnik pustostanów w porównaniu z poprzednim kwartałem wzrósł tylko o 0,3 pp. dla całej Warszawy i 0,6 pp. dla stref centralnych. Najwięcej dostępnej powierzchni oferowane jest na Służewcu – 214.000 m<sup>2</sup> oraz w strefach centralnych – 168.000 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę utrzymującą się aktywność najemców oraz niższą podaż planowaną do ukończenia w drugiej połowie 2018 roku, możemy spodziewać się spadku wskaźnika pustostanów.

Na koniec II kw. 2018 roku na warszawskim rynku biurowym widać nieznaczny wzrost czynszów wywoławczych. Czynsze wywoławcze w Centralnym Obszarze Biznesu, w najbardziej prestiżowych projektach kształtują się w przedziale 20-24 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 13-21 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza Centrum wynoszą od 9 do 15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-25% niższe niż stawki wywoławcze.

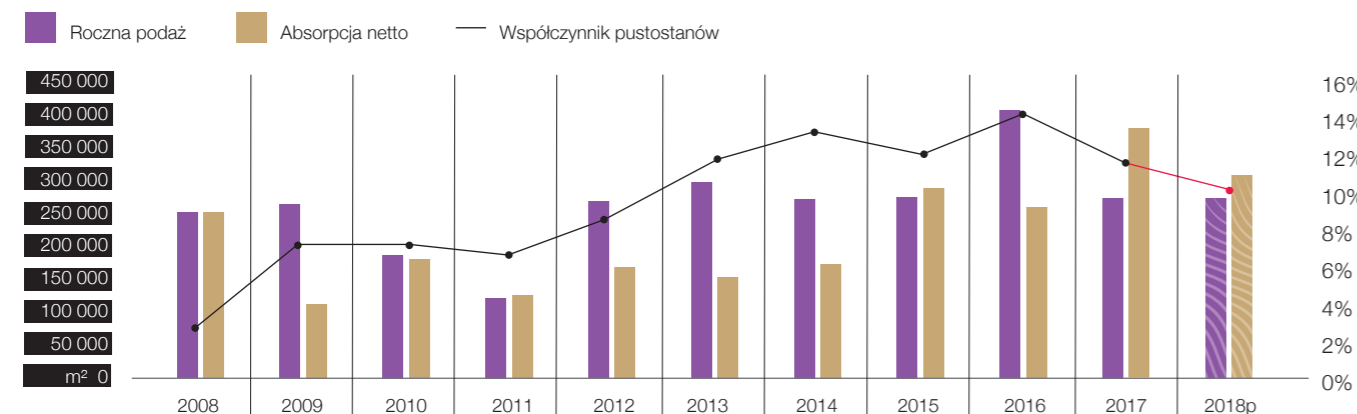


WYKRES 2  
Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia I poł. 2018



Źródło: Knight Frank

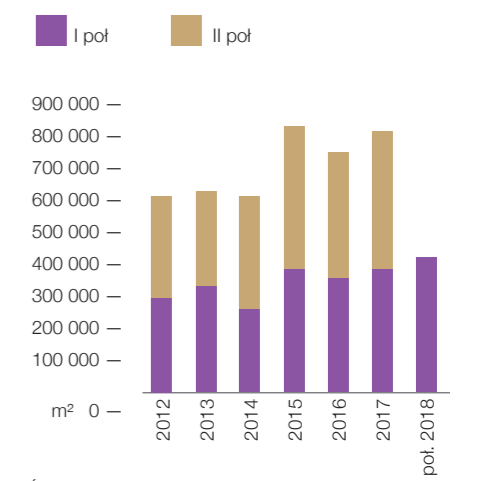
WYKRES 1  
Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie 2008-2018p



p - prognoza  
Źródło: Knight Frank



WYKRES 3  
Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie 2012- I poł. 2018



Źródło: Knight Frank



## RYNEK BIUROWY W REGIONACH

I połowa 2018 roku to przede wszystkim okres utrzymującej się wysokiej aktywności deweloperów. Na rynek dostarczono około 238.000 m<sup>2</sup> nowych biur, ponad 1 mln m<sup>2</sup> wciąż pozostaje w budowie, Wrocław dołączył do grona miast z zasobami powierzchni biurowej przekraczającymi 1 mln m<sup>2</sup>, a do końca roku kolejne 2 miasta mogą przekroczyć granicę 0,5 mln m<sup>2</sup>. Równocześnie aktywność najemców na rynkach regionalnych utrzymuje się na wysokim poziomie, choć w niektórych miastach wolumen transakcji najmu zawartych od początku roku odnotował spadek w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Czynsze wywoławcze i wskaźniki pustostanów pozostają relatywnie stabilne, choć na wybranych rynkach oczekiwany jest wzrost współczynnika pustostanów w związku z planowaną rekordową nową podażą, jaka ma zostać dostarczona na rynek w II połowie roku.

### KRAKÓW

Całkowite zasoby:

**4,3 mln m<sup>2</sup>**

Nowa podaż:

**238.000 m<sup>2</sup>**  
w 21 projektach

Popyt na powierzchnię biurową w I poł. 2018 roku:

**249.000 m<sup>2</sup>**

Absorcja netto:

**240.000 m<sup>2</sup>**

Kraków pozostaje największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Sektor biurowy w stolicy Małopolski od kilku lat dynamicznie się rozwija, a kolejne lata przynoszą nowe rekordy pod względem popytu i podaży. Na koniec czerwca 2018 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w mieście wyniosły około 1,16 mln m<sup>2</sup>. Od początku roku ukończono realizację 59.700 m<sup>2</sup> nowych biur w ośmiu projektach. Co więcej, na koniec II kwartału 2018 roku w budowie znajdowało się kolejne 346.000 m<sup>2</sup>, najwięcej spośród wszystkich miast regionalnych oraz w historii lokalnego rynku. Blisko 139.000 m<sup>2</sup> ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku, zaś kolejne 170.000 m<sup>2</sup> ma zostać dostarczone na rynek w 2019 roku, co sprawi, że całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie w przyszłym roku przekroczą 1,5 mln m<sup>2</sup>.

Tak dynamiczne tempo przyrostu powierzchni biurowej w mieście to efekt utrzymującego się od kilku lat wysokiego popytu. W okresie od stycznia do czerwca 2018 roku przedmiotem najmu było ponad 77.000 m<sup>2</sup> biur. Wynik ten był co prawda o

20% niższy w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku i stanowił 40% średniego rocznego popytu z ostatnich trzech lat, ale trzeba mieć na uwadze, że minione lata to okres rekordowo wysokiej aktywności najemców. O wysokim poziomie zainteresowania powierzchnią biurową w mieście świadczy też wskaźnik absorpcji netto, która w I połowie 2018 roku wyniosła nieco ponad 59.000 m<sup>2</sup>.

Na koniec czerwca 2018 roku w Krakowie było około 108.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 9,3% całkowitych zasobów. Oznacza to wzrost wskaźnika o 0,2 pp. w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału, a jednocześnie współczynnik pustostanów nie zmienił się w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. W nadchodzących kwartałach spodziewany jest wzrost pustostanów wraz z oddaniem do użytku znacznej ilości nowej powierzchni, która najprawdopodobniej nie zostanie w pełni wynajęta przed zakończeniem budowy.



V.Offices, AFI Project 1, Kraków

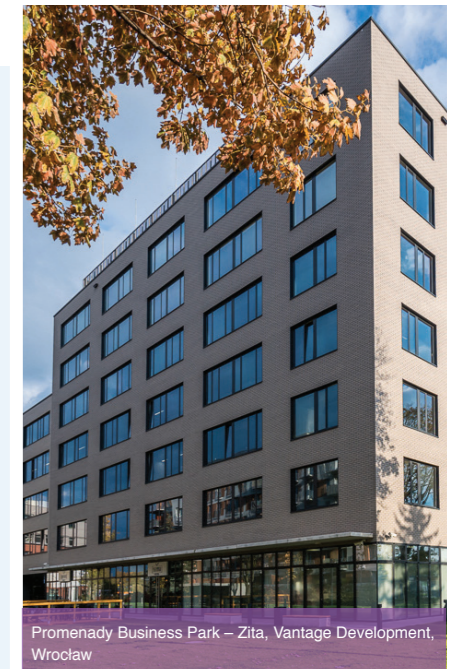
### WROCŁAW

Dzięki ukończeniu w I połowie 2018 roku blisko 104.000 m<sup>2</sup> nowych biur w ośmiu projektach, w II kwartale 2018 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej we Wrocławiu przekroczyły granicę 1 miliona m<sup>2</sup>. Deweloperzy nie zwalniają tempa – na koniec czerwca w budowie znajdowało się kolejne 216.500 m<sup>2</sup> nowych biur, z czego blisko 70.000 m<sup>2</sup> ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku, a około 118.000 m<sup>2</sup> powinno zostać oddane do użytku w 2019 roku.

Podobnie jak w Krakowie, w I połowie 2018 roku aktywność najemców we Wrocławiu nieco osłabła. W okresie od stycznia do czerwca przedmiotem najmu było nieco ponad 58.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, o 38% mniej w porównaniu do analogicznego okresu rekordowego 2017 roku oraz około

44% średniego rocznego wolumenu transakcji notowanego w latach 2015-2017. O dobrej sytuacji na rynku najmu świadczy poziom absorpcji netto, która w I połowie 2018 roku wyniosła ponad 91.000 m<sup>2</sup> i była wyższa od rekordowego dotychczas rocznego wyniku odnotowanego w 2016 roku.

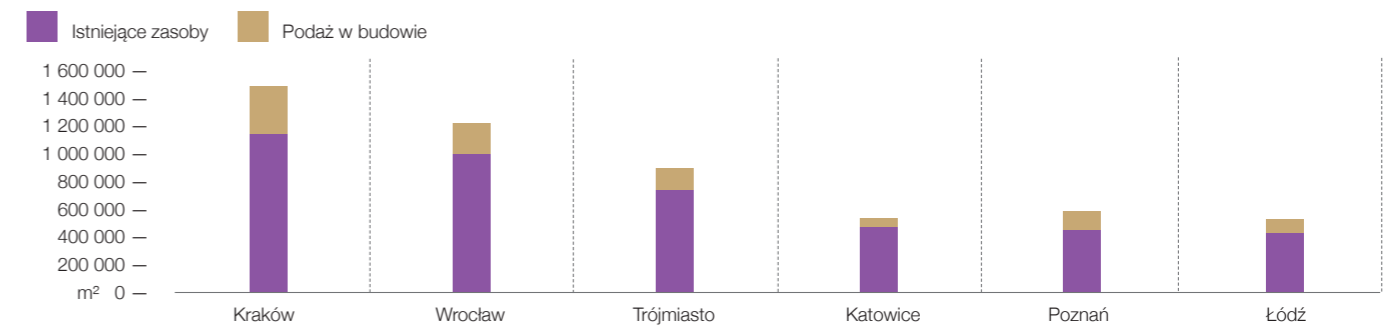
Mimo wysokiej aktywności najemców, znaczący poziom nowej podaży w budynkach, które nie zostały w pełni wynajęte na etapie budowy, zaowocował wzrostem pustostanów. Na koniec czerwca w mieście dostępne do wynajęcia było około 98.300 m<sup>2</sup>, co odpowiada współczynnikowi na poziomie 9,7% (wzrost o 1,4 pp. kw/kw oraz o 1,2 pp. r/r). W nadchodzących kwartałach spodziewane jest utrzymanie tendencji wzrostowej współczynnika.



Promenady Business Park – Zita, Vantage Development, Wrocław

#### WYKRES 1

#### Istniejące zasoby powierzchni biurowej i podaż w budowie w Polsce I poł. 2018



Źródło: Knight Frank

### TRÓJMIASTO

Z zasobami na poziomie 747.000 m<sup>2</sup> Trójmiasto jest obecnie czwartym z siedmiu największych rynków biurowych w Polsce. Od początku roku na lokalnym rynku oddano do użytku około 49.200 m<sup>2</sup> nowych biur w 2 projektach, w tym 45.700 m<sup>2</sup> w projekcie Olivia Star zrealizowanym przez Olivia Business Centre. Dodatkowo, na koniec czerwca 2018 roku blisko 153.000 m<sup>2</sup> powierzchni było w budowie, z czego ponad 52.000 m<sup>2</sup> ma zostać ukończone w 2018 roku, a 101.000 m<sup>2</sup> w 2019 roku.

Od stycznia do czerwca 2018 roku w Trójmieście zawarto umowy najmu na około 25.900 m<sup>2</sup>. Odnotowany popyt był znacznie niższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku i stanowił zaledwie 26% średniego rocznego poziomu najmu z

ostatnich trzech lat, nie należy jednak traktować tego jako oznaki pogorszenia sytuacji na lokalnym rynku. O pozytywnych tendencjach świadczy wysoki poziom absorpcji netto odnotowany w I połowie 2018 roku, tj. 56.100 m<sup>2</sup> i systematyczny spadek współczynnika pustostanów. Na koniec czerwca 2018 w Trójmieście było około 50.300 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 6,7% całkowitych zasobów. To najniższy poziom współczynnika pustostanów ze wszystkich głównych rynków biurowych w Polsce. Wskaźnik odnotował spadek o 1,0 pp. kw/kw oraz 1,1 pp. r/r. Biorąc pod uwagę nową podaż planowaną do ukończenia w II połowie 2018 roku, w nadchodzących miesiącach możemy mieć do czynienia z niewielkim wzrostem współczynnika.



Arkońska Business Park, Gdańsk



## KATOWICE

Katowice z zasobami na poziomie 477.000 m<sup>2</sup> pozostają czwartym największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Obecnie w mieście obserwujemy nieco niższą aktywność deweloperów w porównaniu z innymi rynkami regionalnymi. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy tego roku do użytku został oddany 1 projekt o powierzchni około 18.200 m<sup>2</sup>, zaś w budowie zidentyfikowano 59.100 m<sup>2</sup>, z czego 30.100 m<sup>2</sup> ma zostać ukończone do końca tego roku, a 29.000 m<sup>2</sup> ma planowaną datę ukończenia w 2019 roku.

Na katowickim rynku biurowym widoczne jest ożywienie po stronie popytu.

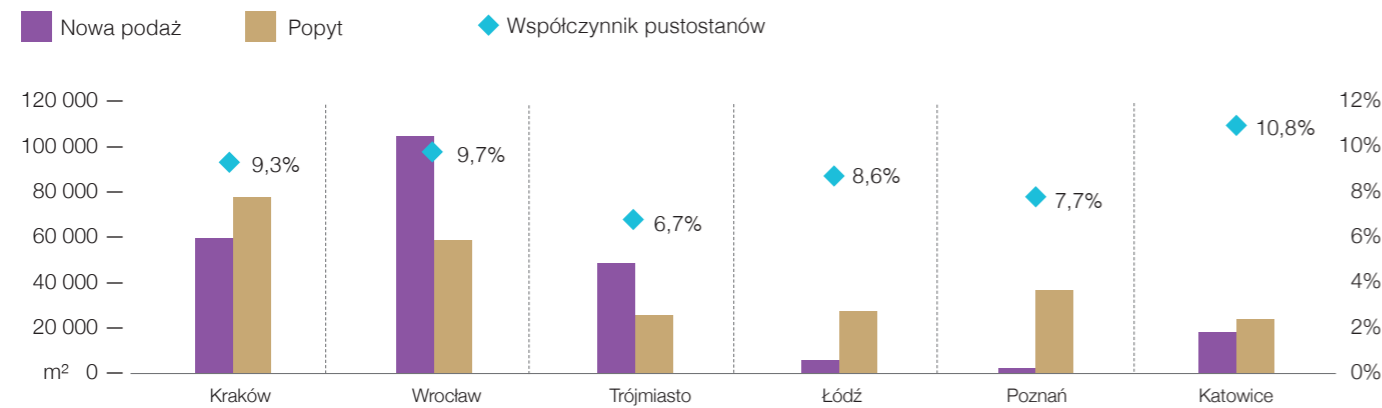
W I poł. 2018 roku podpisano umowy najmu na 23.900 m<sup>2</sup>, co było rezultatem o 65% wyższym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku i stanowiło około 61% średniego rocznego popytu notowanego w latach 2015-2017. O stopniowym wchłanianiu powierzchni przez rynek świadczy wskaźnik absorpcji netto, która w okresie styczeń-czerwiec 2018 roku wyniosła 18.400 m<sup>2</sup>.

Na koniec czerwca 2018 roku w Katowicach było około 51.800 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej do wynajęcia, co stanowiło 10,8% całkowitych zasobów. To najwyższy poziom pustostanów wśród głównych rynków

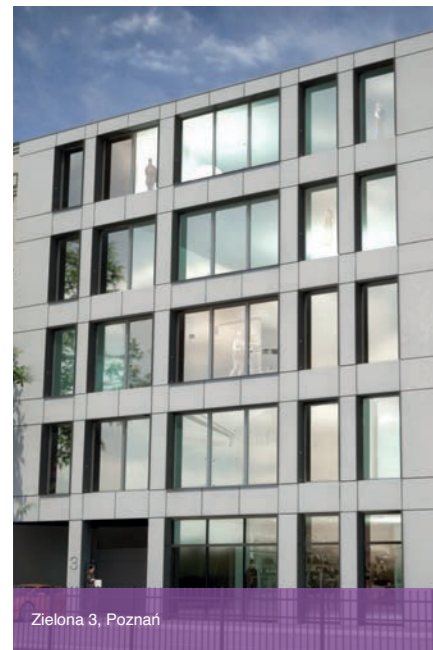
regionalnych, jednak w ostatnim czasie notowany był jego systematyczny spadek – o 1,3 pp. kw/kw oraz o 1,9 pp. r/r, co było rezultatem ożywionej aktywności najemców oraz umiarkowanej nowej podaży. Mając na uwadze niewielką ilość powierzchni, jaka ma być ukończona do końca bieżącego roku, spodziewana jest stabilizacja współczynnika pustostanów na obecnym poziomie.

WYKRES 2

**Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych I poł. 2018**



Źródło: Knight Frank



## POZNAŃ

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu sięgają 457.000 m<sup>2</sup>, co czyni go piątym pod względem wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Sektor biurowy w mieście jest obecnie w fazie dynamicznego wzrostu. Co prawda w I połowie 2018 roku został ukończony tylko jeden projekt o powierzchni 1.600 m<sup>2</sup>, jednak do końca roku ma zostać dostarczone na rynek jeszcze blisko 86.000 m<sup>2</sup> z około 139.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej pozostającej w budowie. Kolejne 38.000 m<sup>2</sup> ma planowaną datę ukończenia w 2019 roku.

I połowa 2018 roku przyniosła kontynuację ożywienia po stronie popytu obserwowanego w ciągu ostatnich trzech lat. W analizowanym okresie zawarto umowy najmu obejmujące 35.700 m<sup>2</sup>, co stanowiło 54% średniego rocznego popytu

notowanego w latach 2015-2017 i jednocześnie było wynikiem prawie trzykrotnie wyższym w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Relatywnie niewielka nowa podaż dostarczona w ciągu ostatniego roku poskutkowała obniżeniem współczynnika pustostanów. Na koniec czerwca 2018 roku w mieście dostępne do wynajęcia było niecałe 35.200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, tj. 7,7% zasobów, co oznacza spadek o 0,8 pp. w porównaniu z końcem I kw. 2018 i aż o 4,5 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Ze względu na znaczną ilość budowanej powierzchni z terminem realizacji do końca roku, w nadchodzących kwartałach oczekiwany jest wzrost poziomu pustostanów.

## ŁÓDŹ

Łódź z zasobami na poziomie 439.000 m<sup>2</sup> pozostaje najmniejszym wśród głównych regionalnych rynków biurowych w Polsce. Obecnie w mieście obserwowany jest wzrost aktywności deweloperów. Co prawda w okresie od stycznia do czerwca 2018 zostało oddane do użytku zaledwie 5.500 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, ale w budowie znajduje się ponad 98.000 m<sup>2</sup> nowych biur, z czego około 38.200 m<sup>2</sup> ma planowaną datę ukończenia w II połowie 2018 roku, a 47.300 m<sup>2</sup> powinno zostać dostarczone na rynek w 2019 roku.

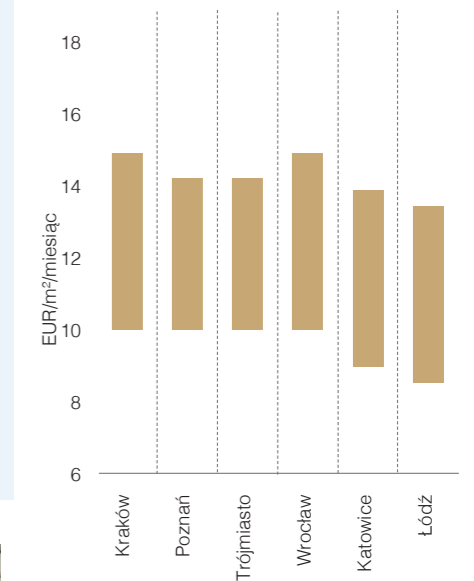
Aktywność najemców na łódzkim rynku biurowym w I połowie 2018 roku była nieznacznie niższa w porównaniu z latami 2015-2017. W okresie od stycznia do czerwca podpisano umowy obejmujące

27.800 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, tj. o około 8% więcej niż w analogicznym okresie 2017 roku, ale wolumen transakcji w analizowanym okresie stanowił 44% średniego rocznego wolumenu popytu z ostatnich 3 lat.

Ograniczona nowa podaż poskutkowała spadkiem współczynnika pustostanów w I połowie 2018 roku. Na koniec czerwca 2018 w Łodzi było około 37.900 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej do wynajęcia, tj. 8,6% całkowitych zasobów – o 0,7 pp. mniej niż na koniec I kw. 2018, ale o 2,6 pp. więcej niż w analogicznym okresie 2017 roku. W najbliższych miesiącach oczekiwany jest niewielki wzrost współczynnika pustostanów wraz z oddawaniem do użytku kolejnych projektów w budowie.

WYKRES 3

**Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych I poł. 2018**

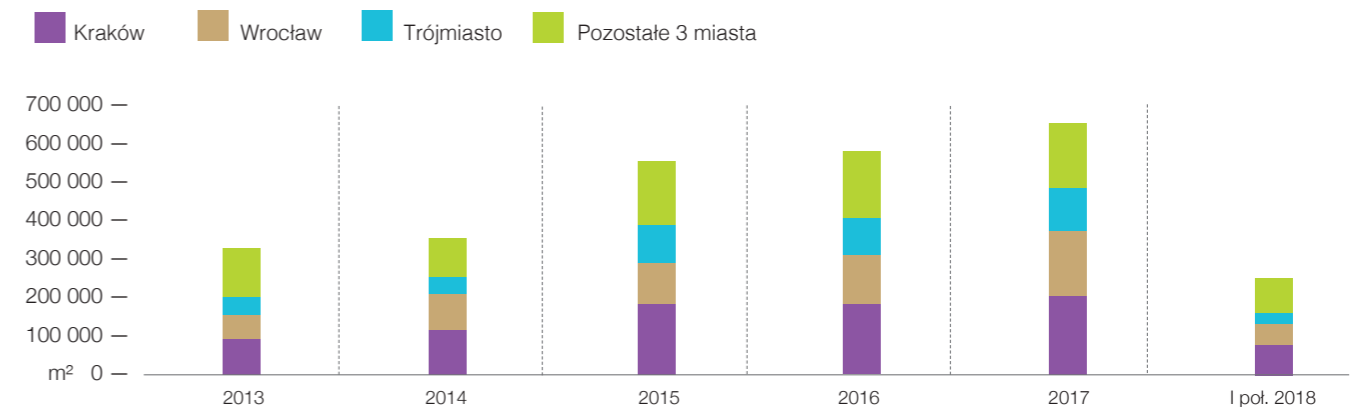


Źródło: Knight Frank



WYKRES 4

**Wolumen popytu na głównych regionalnych rynkach biurowych (2013- I poł. 2018)**



Źródło: Knight Frank



# RYNEK INWESTYCYJNY

**3,24 mld EUR**  
rekordowy wolumen inwestycji  
w I poł. 2018 roku

**59%**  
wolumenu przejęć stanowiły  
transakcje w segmencie  
handlowym

kompresja stóp kapitalizacji  
w sektorze biurowym

W minionym półroczu nieruchomości komercyjne w Polsce przyciągnęły inwestycje opiewające na ponad 3,24 mld EUR, co stanowiło ponad dwukrotny wzrost w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Polska jako najbardziej atrakcyjny kraj dla inwestycji w sektorze nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej. Posiada bogatą ofertę nowoczesnych aktywów każdej kategorii, dzięki czemu z roku na rok zwraca uwagę coraz większej grupy nowych nabywców. Inwestorzy są zainteresowani pozyskaniem zarówno pojedynczych aktywów, jak również całych portfeli, umożliwiających szybkie zwiększenie ekspozycji na krajowym rynku. Ponadto, perspektywa stabilnych czynszów przy jednoczesnym spadku współczynnika pustostanów w sektorach komercyjnych to kolejne czynniki determinujące wzrosty na rynku kapitałowym.

Wysoki wolumen transakcji inwestycyjnych to także zasługa dobrych wyników polskiej gospodarki, wysokiej aktywności najemców w sektorach komercyjnych, a także relatywnie niskiego ryzyka i możliwości dywersyfikacji portfela przy odpowiedniej stopie zwrotu. Tym samym rynek utrzymuje wysokie tempo wzrostu, a atrakcyjność Polski jako lokalizacji dla inwestycji potwierdza rosnące zainteresowanie

podmiotów dotychczas nieobecnych na rynku.

W I poł. 2018 roku niezmiennie największe zainteresowanie inwestorów zaobserwowano w sektorze handlowym, gdzie w okresie od stycznia do czerwca ulokowano aż 59% wszystkich środków, opiewających łącznie na kwotę równą niemal 1,9 mld EUR. Apetyt inwestorów na nieruchomości handlowe nie słabnie, co odzwierciedlają duże transakcje portfelowe. Nowego właściciela, fundusz CPI Property Group zyskały obiekty HopStop, przeprowadzono transakcję sprzedaży portfela nieruchomości M1 do Chariot Top Group oraz Newbridge został nowym właścicielem obiektów Aerium Group.

Wolumen transakcji zawartych w segmencie biurowym w I połowie 2018 roku opiewał na 937 mln EUR, co stanowiło 29% wartości wszystkich transakcji inwestycyjnych. Największe umowy zostały zawarte na rynkach regionalnych, gdzie właściciele zmienili takie obiekty biurowe jak kompleks Quattro Business Park w Krakowie czy West Link i Pegaz we Wrocławiu. Z kolei w Warszawie nowego nabywcę zyskały m.in. Warsaw Spire B, Atrium Centrum, Atrium Plaza czy Postępu 3.

Na rynku magazynowym również widoczna była wysoka aktywność inwestorów w porównaniu z poprzednimi latami. Od początku bieżącego roku w sektorze

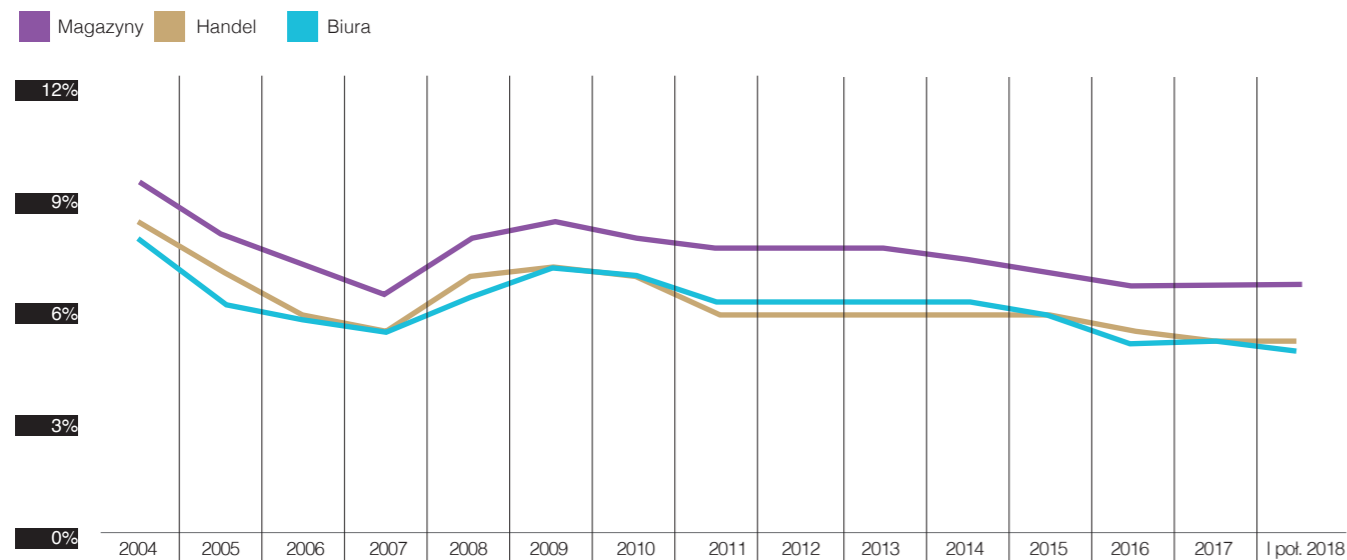


zainwestowano ponad 337 mln EUR, co stanowiło 10% wartości ulokowanego w tym roku kapitału. Największe odnotowane przejęcia to zakup szczecińskiego magazynu Amazon przez Vestas i przejęcie przez fundusz Palmira parku Segro Komorniki.

Dobra kondycja sektora komercyjnego w Polsce przyczynia się do stopniowej kompresji stóp kapitalizacji, które dla obiektów biurowych w centrum Warszawy są obecnie wyceniane na poziomie 5,25%, natomiast poza centrum miasta kształtują się pomiędzy 7,00% a 7,50%. Z kolei w

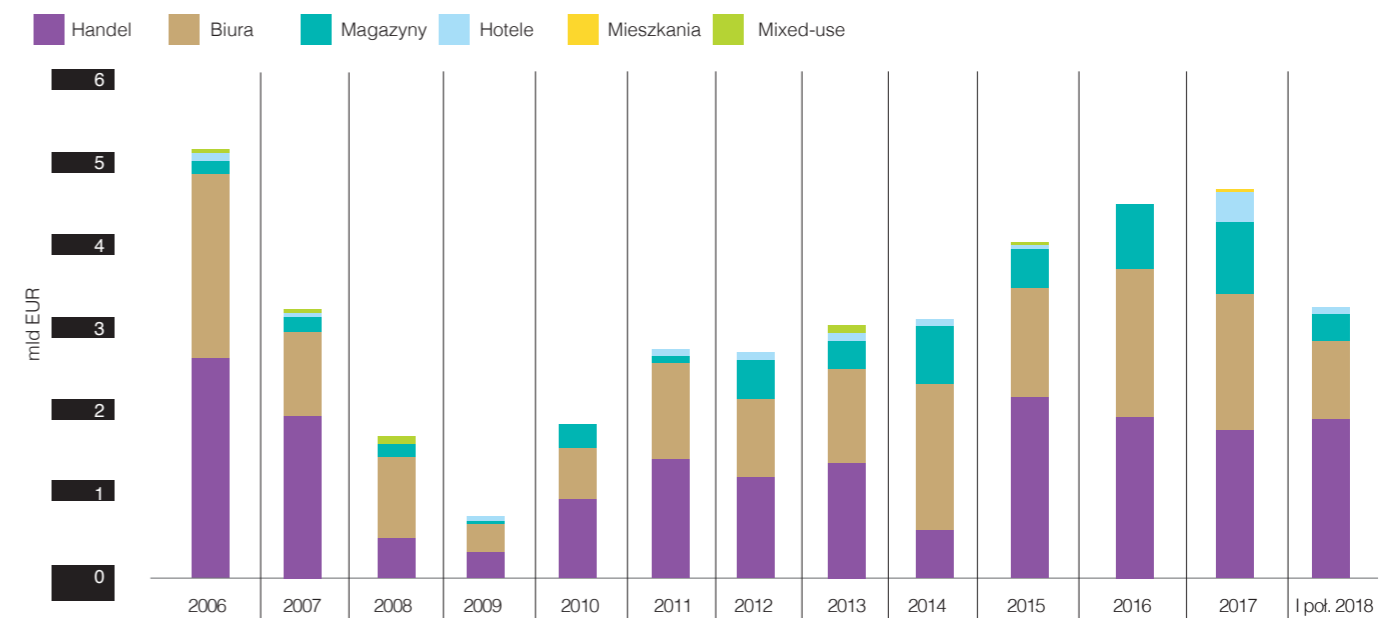
miastach regionalnych stopy kapitalizacji szacuje się na poziomie 6,00%-6,75% za najlepsze nieruchomości biurowe. W sektorze handlowym oczekiwany poziom stóp kapitalizacji to 5,25%-5,50%, a w przypadku obiektów magazynowych - blisko 6,50%-6,75%.

WYKRES 1  
Stopy kapitalizacji „prime”  
2004 - I poł. 2018



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2  
Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce  
2006 - I poł. 2018



Źródło: Knight Frank



# RYNEK HANDLOWY

**172.000 m<sup>2</sup>**  
nowe otwarcia w I poł. 2018

**400.000 m<sup>2</sup>**  
projekty w budowie w II kw. 2018

**3,2%**  
wskaźnik pustostanów  
w II kw. 2018

W ciągu pierwszych 6 miesięcy 2018 roku do użytku oddano ponad 170.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej. Projektami, które otwarto w I i II kwartale były m.in. Forum Gdańsk (62.000 m<sup>2</sup>) oraz Gemini Park Tychy (36.000 m<sup>2</sup>), niemniej jednak wolumen nowej powierzchni uwzględniał również rozbudowy istniejących inwestycji. Największą z nich było powiększenie Regionalnego Centrum Janki (o 10.000 m<sup>2</sup>).

Oczekuje się, że rok 2018 będzie lepszy od 2017 pod względem nowej podaży. Niemal 240.000 m<sup>2</sup> spośród obecnie realizowanych około 400.000 m<sup>2</sup> powinno zostać otwarte jeszcze w II połowie 2018 roku. Projekty w budowie realizowane są przede wszystkim w 8 głównych aglomeracjach (60%) i w małych miastach poniżej 100 tys. mieszkańców (35%).

W połowie 2018 roku w 18 miastach z największą podażą powierzchni handlowej w Polsce niewynajęte pozostawało 3,2% zasobów handlowych. W ciągu 6 miesięcy pustostany spadły o 0,8 punktu procentowego, co wynikało głównie z wynajęcia przez sieć OBI większości z wielkopowierzchniowych sklepów zwolnionych w 2017 roku przez sieć Praktiker. Pozytywny wpływ na wskaźnik pustostanów miało również oddanie do

użytku nowych projektów w znaczącym stopniu wynajętych przed datą otwarcia. W 8 największych aglomeracjach do wynajęcia pozostawało około 3,3%, w średniej wielkości miastach (200.000-400.000 mieszkańców) wskaźnik pustostanów wyniósł 3,7%, natomiast w 4 miastach poniżej 200.000 mieszkańców - 2%.

W I połowie 2018 roku na rynku pojawiły się marki dotychczas nieobecne w Polsce: Tedi (Vendo Park Dąbrowa Górnicza), Dealz (ETC Swarzędz) i Fissman (Wola Park w Warszawie). Kolejne marki rozważają wejście na polski rynek, jednak ich ekspansja w dużym stopniu będzie uzależniona od wyników centrów handlowych w konsekwencji wprowadzenia nowej *Ustawy o ograniczeniu handlu w niedziele i święta* oraz w niektóre inne dni, która weszła w życie 1 marca 2018. Ustawa nakłada zakaz handlu w niedziele i święta oraz ogranicza godziny handlu w Wigilię i Wielką Sobotę. W 2018 roku zakazem handlu będą objęte 2 niedziele w miesiącu, w 2019 roku – 3 niedziele w miesiącu a w 2020 roku – 4 niedziele w miesiącu. Spod obowiązywania nowego prawa została wyłączonych określonych 7 niedziel w każdym roku (m.in. dwie niedziele poprzedzające święta Bożego Narodzenia).

Pierwsze miesiące obowiązywania ustawy pokazały różne rozwiązania wprowadzane przez właścicieli centrów handlowych mające na celu złagodzenie wpływu Ustawy na wyniki działalności centrów handlowych. Niektórzy właściciele zdecydowali się na rozszerzenie godzin funkcjonowania centrów w piątki i w soboty. Inni pozostawili obiekty otwarte w niedziele. Wielu właścicieli wstrzymało się jednak od zmian, aby obserwować zachowania klientów.

Analiza odwiedzalności w 120 centrach handlowych przeprowadzona przez Retail Institute w okresie obejmującym pierwsze 11 tygodni obowiązyującego prawa (tj. okres pomiędzy 5 marca a 13 maja 2018) pokazała następujące wyniki:

↓ Spadek odwiedzalności o 2,75 mln osób w porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku (-4,12%);

↓ Spadek odwiedzalności w niedziele – o 5,8 mln odwiedzających (-58,2%);

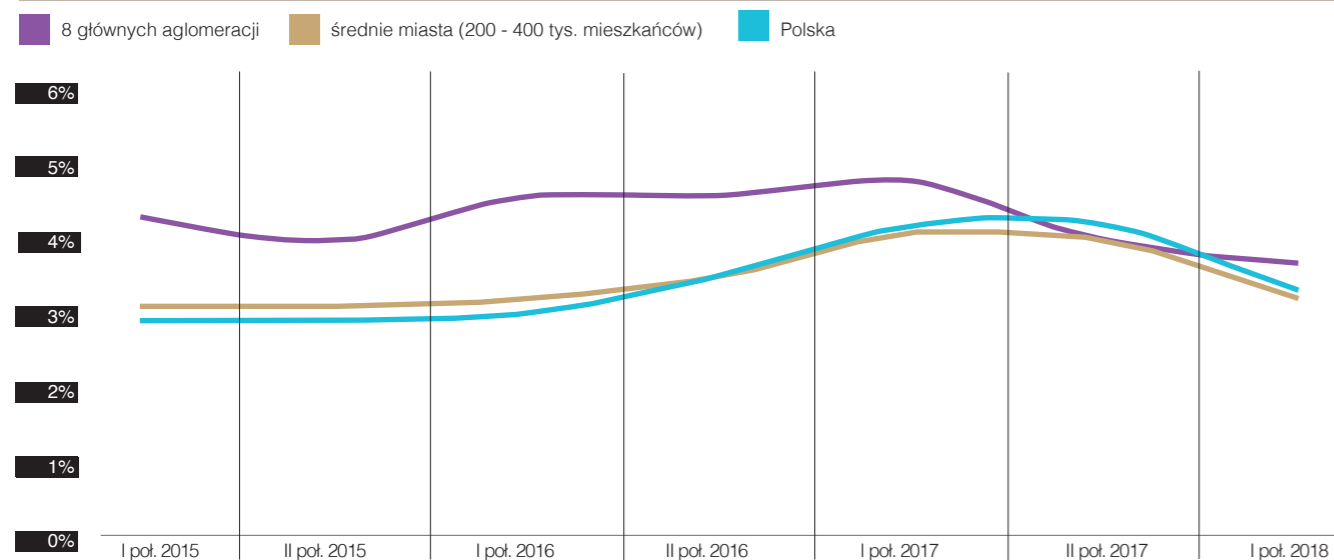
↑ Wzrost liczby kupujących pomiędzy poniedziałkiem a sobotą – o 3,05 mln.

Z uwagi na fakt, że analizowane okresy w 2017 i 2018 roku różnią się liczbą dni roboczych i liczbą niedziel „handlowych”, Retail Institute przeprowadził analizę LFL (like for like), aby zniwelować „efekt kalendarzowy”. Przeanalizowano odwiedzalność w ciągu tygodni z taką samą liczbą dni roboczych a wyniki tej analizy pokazały, że odwiedzalność w dni robocze w I połowie 2018 roku wzrosła o 2,9% w porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku. Co więcej, centra handlowe zarejestrowały nieznaczny (0,67%) wzrost liczby kupujących w „handlowe” niedziele, na podstawie czego można wnioskować, że konsumenci chętnie robiliby zakupy w niedziele, gdyby mieli taką możliwość.



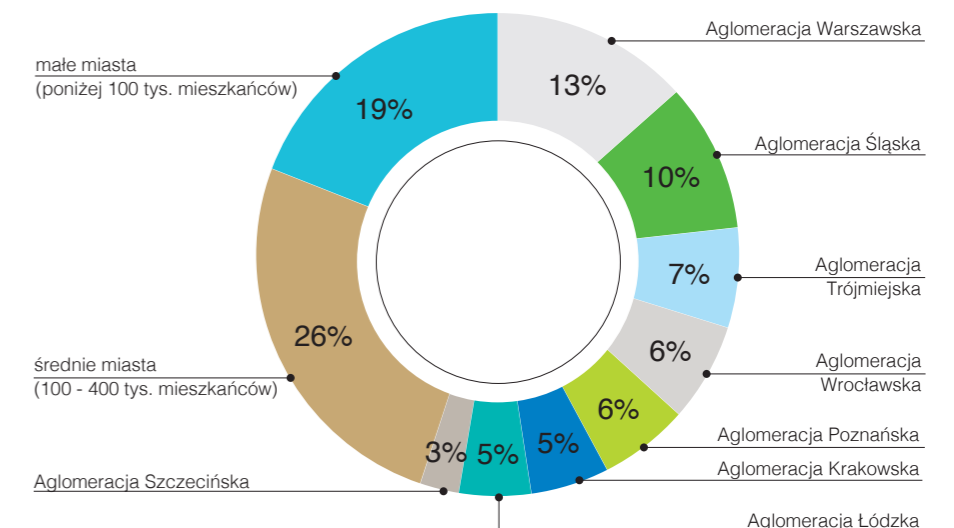
Galeria Ostrowiec, First Property Poland

WYKRES 1  
Wskaźnik pustostanów wg lokalizacji  
2015-2018



Źródło: Knight Frank, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Savills

WYKRES 2  
Struktura lokalizacyjna zasobów powierzchni handlowej w Polsce  
I poł. 2018



Źródło: Knight Frank



COMMERCIAL  
MARKET

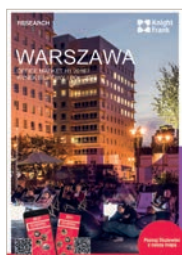
Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

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.

## NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Rynek komercyjny  
w Warszawie:  
I poł. 2018



Trendy na rynku  
handlowym 2018



Warsaw - towards  
a 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/](http://KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2018

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

### Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

### RESEARCH

**Elżbieta Czerpak**  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT

**Monika A. Dębska-Pastakia**  
[monika.debska@pl.knightfrank.com](mailto:monika.debska@pl.knightfrank.com)

**Maja Meissner**  
[maja.meissner@pl.knightfrank.com](mailto:maja.meissner@pl.knightfrank.com)

### CAPITAL MARKETS

**Joseph Borowski**  
[joseph.borowski@pl.knightfrank.com](mailto:joseph.borowski@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

**L-REP Maciej Skubiszewski**  
[maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com](mailto:maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com)

**T-REP Karol Grejbus**  
[karol.grejbus@pl.knightfrank.com](mailto:karol.grejbus@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

**Marta Keszowska**  
[marta.keszkowska@pl.knightfrank.com](mailto:marta.keszkowska@pl.knightfrank.com)

### PROPERTY MANAGEMENT

**Izabela Miazgowska**  
[izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com)

### PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

**Magdalena Oksańska**  
[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

### VALUATION & ADVISORY

**Grzegorz Chmielak**  
[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

### Kontakt w Londynie:

### INTERNATIONAL RESEARCH

**Matthew Colbourne**  
[matthew.colbourne@knightfrank.com](mailto:matthew.colbourne@knightfrank.com)

