

RESEARCH



Polska

RYNEK KOMERCYJNY I POŁ. 2019



WARSZAWA - RYNEK BIUROWY
MIASTA REGIONALNE
- RYNEK BIUROWY
RYNEK HANDLOWY
RYNEK MAGAZYNOWY
RYNEK INWESTYCYJNY



Warszawa

Rynek biurowy

5,5 mln m²
zasoby powierzchni biurowej

80.500 m²
nowa podaż w 10 projektach

731.000 m²
powierzchnia biurowa
w budowie

8,5%
wskaźnik pustostanów

406.000 m²
wolumen transakcji najmu

Na koniec I połowy 2019 roku zasoby biurowe na stołecznym rynku biurowym sięgnęły 5,5 mln m². W okresie od stycznia do czerwca do użytku oddano ponad 80.500 m² w 10 projektach biurowych. Blisko 80% zrealizowanej powierzchni zlokalizowane jest w strefach pozacentralnych. Do największych ukończonych inwestycji należą: I etap projektu Moje Miejsce (18.700 m²) realizowanego przez Echo Investment na Mokotowie, kolejna faza kompleksu Spark (budynek B, 15.700 m²) należącego do Skanska Property Poland oraz Vector+ (13.700 m²), którego właścicielem jest City Level.

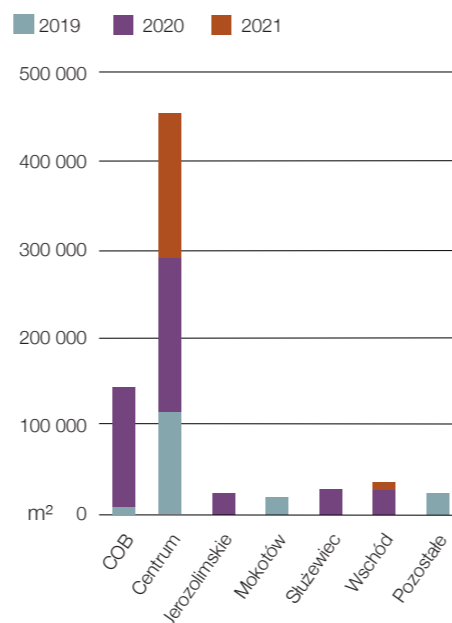
Pomimo stosunkowo niewielkiej nowej podaży oddanej do użytku w pierwszym półroczu, nie można mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów. Jeśli wszystkie terminy zostaną dotrzymane to nowa podaż w 2019 roku wyniesie ponad 240.000 m². Natomiast w 2020 roku za sprawą wielkoskalowych projektów nowa podaż może być zbliżona do tej zarejestrowanej w rekordowym 2016 roku i może osiągnąć poziom 400.000 m². 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 oraz Mennica Legacy Tower (66.000 m², Golub GetHouse).

Pomimo spokojnego początku roku pod względem aktywności najemców, w drugim kwartale 2019 roku zapotrzebowanie na powierzchnię biurową zdecydowanie wzrosło. Zarejestrowany kwartalny popyt był rekordowy w historii warszawskiego rynku biurowego (266.000 m²), dzięki czemu wolumen podpisanych umów w I połowie 2019 roku był porównywalny do wyniku odnotowanego w analogicznym okresie 2018 roku i wyniósł 406.000 m².

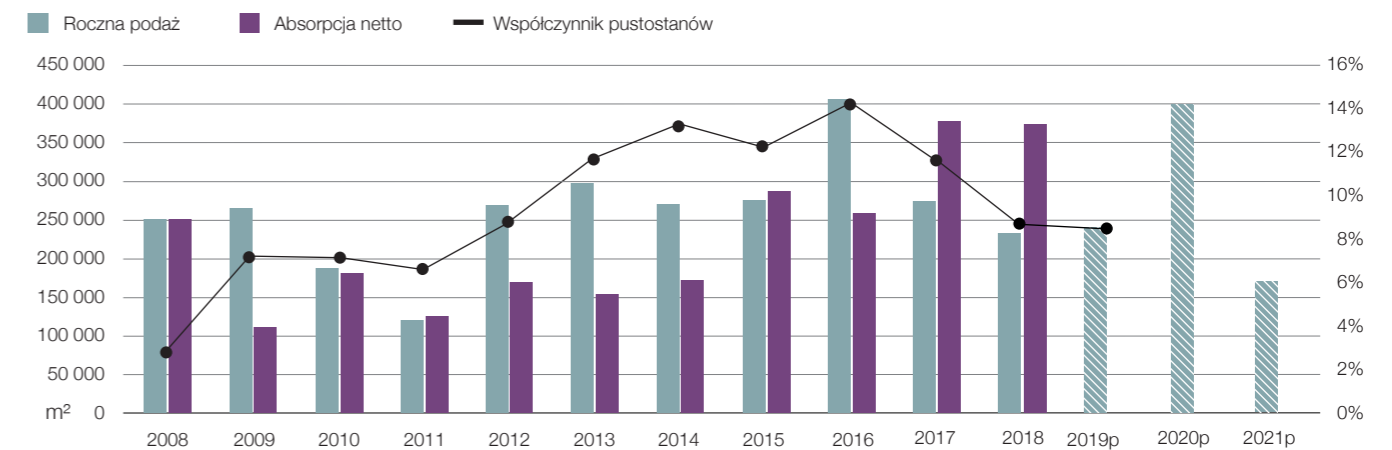
Nowe umowy zawarte w istniejących budynkach oraz w projektach w budowie wyniosły odpowiednio 35% oraz 27%. Pozostałe transakcje stanowiły renowacje umów – 31% wynajętej powierzchni oraz ekspansje – 7% całkowitego wolumenu umów najmu.

WYKRES 1
Podaż w budowie według lokalizacji i planowanych dat ukończenia I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

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



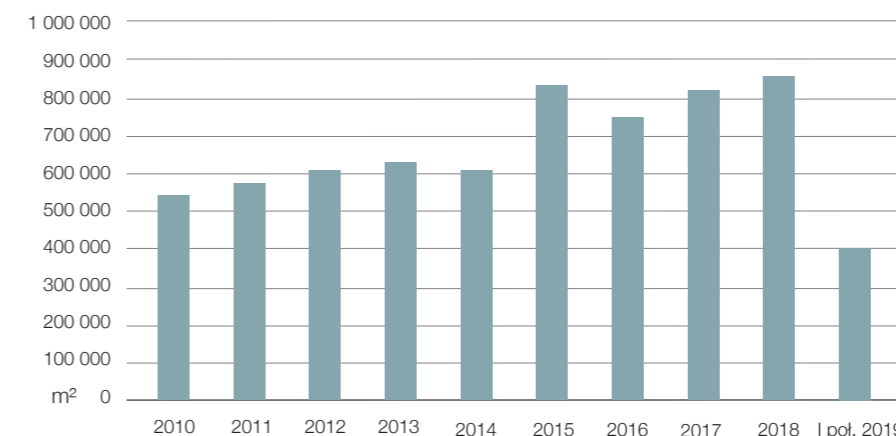
p - prognoza
Źródło: Knight Frank



W ostatnich kwartałach widać coraz większy udział umów pre-let w strukturze popytu. Wynika to z faktu, że na warszawskim rynku biurowym zaczyna brakować powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, w wyniku czego nowoczesna powierzchnia biurowa już w trakcie realizacji jest bardzo dobrze skomercjalizowana. Największym zainteresowaniem wśród najemców w minionym półroczu cieszyły się strefy Centrum, Śłużewiec oraz Centralny Obszar Biznesu.

Wysoka aktywność najemców oraz niewielka nowa podaż przyczyniły się do spadku współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec czerwca wyniósł 8,5% (473.000 m² dostępnej powierzchni biurowej) i był o 0,6 pp. niższy niż wynik zarejestrowany na koniec marca 2019 roku. Należy podkreślić, że w ciągu ostatniego roku współczynnik pustostanów w stolicy obniżył się aż o 2,6 pp., nadal pozostając na najniższym poziomie od 2012 roku. Najwięcej niewynajętej powierzchni biurowej oferowane było na Śłużewcu – 204.000 m² oraz w strefach centralnych – 122.000 m². Od początku 2019 roku obserwowany jest nieznaczny wzrost stawek wywoławczych. 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, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 10-20% niższe niż poziom wywoławczy.

WYKRES 3
Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie (2010 - I poł. 2019)



Źródło: Knight Frank





Miasta regionalne

Rynek biurowy

Aktywność deweloperów na największych sześciu regionalnych rynkach biurowych w Polsce w pierwszej połowie 2019 roku utrzymała się na poziomie porównywalnym do odnotowanego w analogicznym okresie 2018 roku. Do użytku oddano 24 inwestycje biurowe o łącznej powierzchni 235.000 m², dzięki czemu całkowite zasoby biurowe na tych rynkach wyniosły 4,8 mln m². Jeżeli deweloperzy dotrzymają zakładanych terminów ukończenia realizowanych obecnie projektów, to rok 2019 będzie rekordowym pod względem nowej podaży, a wielkość rynku regionalnego przekroczy 5 mln m². Po słabszych wynikach w I kwartale, obserwujemy także ożywienie po stronie najemców. Popyt w I połowie roku był o 50.000 m² wyższy niż w I połowie poprzedniego roku i wyniósł 294.000 m². W II kw. współczynnik pustostanów nieznacznie wzrósł, a wywoławcze stawki utrzymały się na stabilnym poziomie.

4,8 mln m²

całkowite zasoby

235.000 m²

nowa podaż w I poł. 2019 roku
(24 projekty)

850.000 m²

powierzchnia biurowa w budowie

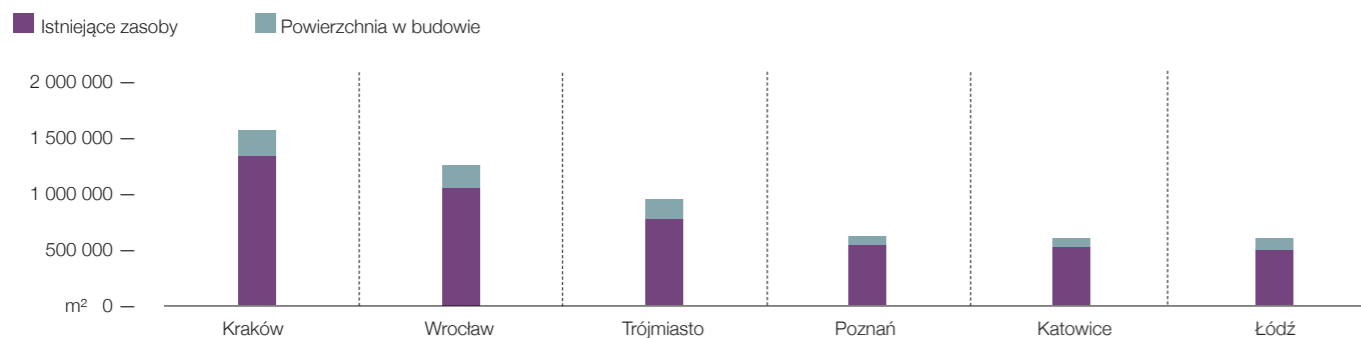
9,4%

wskaznik pustostanów

294.000 m²

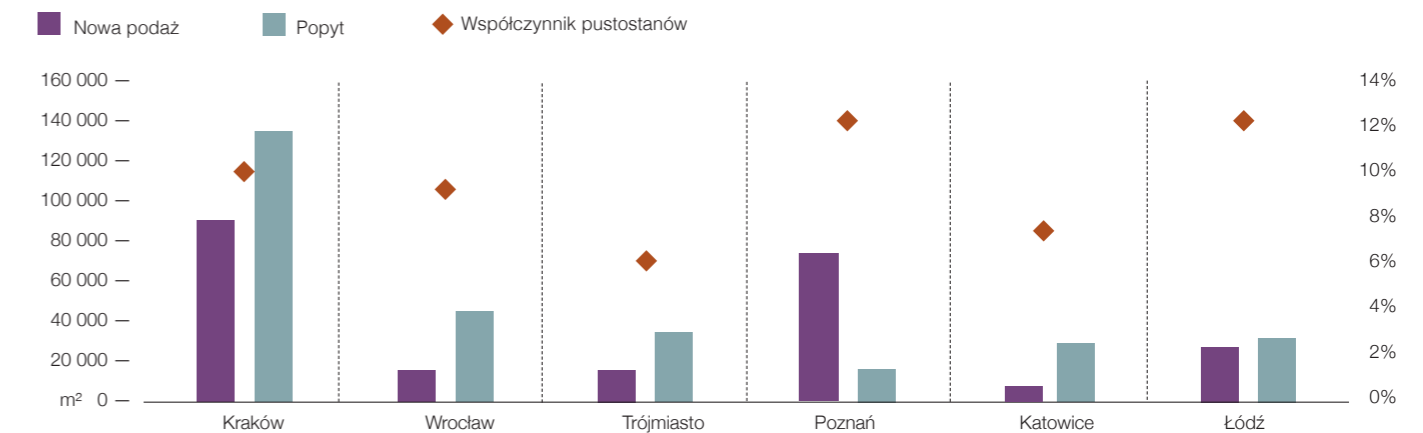
wolumen transakcji najmu
(I poł. 2019)

WYKRES 1
Istniejące zasoby biurowe oraz podaż w budowie w głównych miastach regionalnych
I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2
Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych
I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW

Aktywność deweloperów na krakowskim rynku biurowym nie słabnie. Po bardzo dobrym pierwszym kwartale 2019 roku, kolejny przyniósł równie dobre wyniki. W I połowie 2019 roku zrealizowano łącznie 90.400 m² powierzchni biurowej w ramach 11 inwestycji, z czego największym projektem jest V.Offices (22.000 m²) należący do AFI Europe. Wolumen ten stanowi niemal 40% nowej podaży zrealizowanej na 6 największych rynkach regionalnych. Dzięki temu na koniec II kw. 2019 roku całkowite istniejące zasoby w mieście wyniosły 1,3 mln m². Biorąc pod uwagę podaż będącą w budowie (łącznie 243.000 m²) oraz planowane daty zakończenia inwestycji, zasoby biurowe w Krakowie w II połowie roku mogą wzrosnąć o kolejne 79.000 m², a tym samym nowa podaż

z 2019 roku będzie drugim najwyższym wynikiem (po 2017) w historii lokalnego rynku. Jednym z największych projektów w budowie pozostaje Unity Centre realizowane przez GD&K Group i Verity Development, o łącznej powierzchni biurowej 32.000 m². W I połowie roku wysokiej aktywności deweloperów towarzyszył niesłabnący popyt. W tym okresie wynajęto 135.000 m², co stanowiło niemal połowę powierzchni podpisanej we wszystkich 6 miastach regionalnych łącznie. Najwyższy udział w strukturze popytu w tym okresie przypadł na umowy pre-let (45%). Na koniec II kw. 2019 współczynnik pustostanów w Krakowie wyniósł 10% i w porównaniu z poprzednim kwartałem utrzymał się na niemal niezmiennym poziomie, natomiast w odniesieniu do I połowy 2018 wzrósł jedynie o 0,7 pp.

WROCLAW

Po rekordowym pod względem nowej podaży 2018 roku, I połowa 2019 roku na wrocławskim rynku biurowym upłynęła dość spokojnie. Do użytku oddano zaledwie 16.500 m², z czego zdecydowaną większość (11.200 m²) stanowił pierwszy etap inwestycji City Forum: City One, zrealizowany przez Archicom, oddany do użytku na początku roku. Dzięki temu całkowite zasoby biurowe w mieście wyniosły 1,07 mln m². Nie można jednak mówić o spadku aktywności deweloperów, ponieważ w trakcie budowy pozostaje ponad 200.000 m², przy czym zakładając, że planowane terminy zakończenia realizowanych inwestycji nie zostaną przesunięte, rynek wrocławski w II połowie 2019 roku powiększy się o 123.000 m². Niemal 77.000 m² zostanie ukończone pod



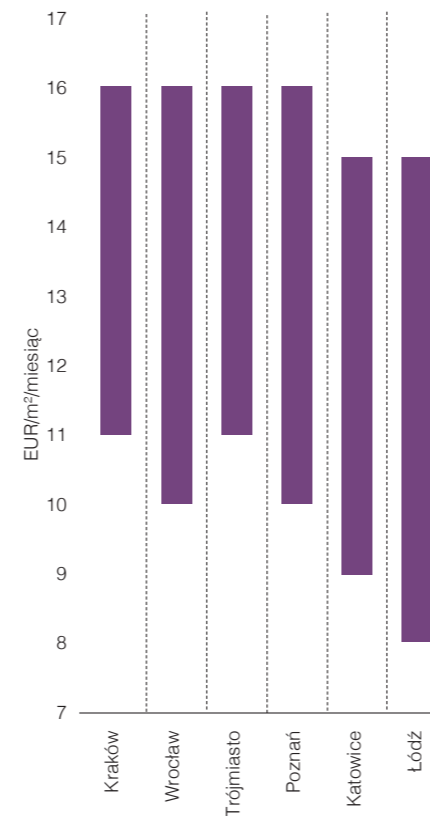
koniec roku w ramach jednej inwestycji – Business Garden Wrocław, realizowanej przez Vastint Poland. W I połowie roku na lokalnym rynku zaobserwowano mniejszą aktywność po stronie najemców, szczególnie w II kwartale, co miało odzwierciedlenie w kwartalnym wzroście wskaźnika pustostanów. W I połowie roku wynajęto ok. 45.000 m² biur, co dało wynik niższy niż średnia półroczna z ostatnich lat. Warto podkreślić, że szeroka oferta powierzchni w budowie wpłynęła na strukturę popytu, w której dominowały umowy pre-let – niemal 60% powierzchni wynajęto w realizowanych inwestycjach. Na koniec II kw. 2019 roku współczynnik powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniósł 9,3% (wzrost o 0,8 pp. w odniesieniu do poprzedniego kwartału, natomiast spadek o 0,4 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku).

TRÓJMIASTO

I połowa 2019 roku w Trójmieście przyniosła niewielkie zmiany w sektorze biurowym. Od początku roku na rynek wprowadzono zaledwie 17.400 m² powierzchni biurowej, z czego największym projektem jest Heweliusza 18 (10.000 m²) ukończony na początku roku przez Apollo-Rida Poland.

W rezultacie, całkowite zasoby biurowe Trójmiasta na koniec I połowy 2019 roku wyniosły 792.000 m². Jeżeli zakładane terminy realizacji inwestycji w budowie nie zostaną przesunięte, to około 52.000 m² może zostać ukończone w II połowie roku, natomiast pozostałe 122.000 m² realizowanej podaży w kolejnych dwóch latach. Największym projektem w budowie pozostaje Alchemia – Neon o łącznej powierzchni biurowej 34.000 m², realizowany przez Torus. Po wyjątkowo spokojnym I kwartale 2019 roku, kiedy w Trójmieście wynajęto mniej niż 10.000 m², II kwartał przyniósł ożywienie po stronie najemców, którzy wynajęli ponad 26.000 m². Wśród transakcji zawartych w I połowie roku przeważały umowy renowacji, które stanowiły 43% powierzchni podpisanych umów. Na koniec II kw. 2019 roku współczynnik pustostanów w Trójmieście wyniósł 6,1% (wzrost 0,7 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz spadek o 0,6 pp. w ciągu roku). Wynik ten to najniższy poziom spośród sześciu głównych rynków regionalnych.

WYKRES 3
Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

KATOWICE

Po intensywnej końcówce 2018 roku, pierwsza połowa 2019 roku na katowickim rynku biurowym minęła dość spokojnie. Do użytku oddano tylko jeden projekt biurowy – Bracka 28 o powierzchni 8.400 m², należący do Opal Maksimum. Dzięki temu całkowite zasoby biurowe w mieście wyniosły 527.000 m². Sytuacja ta nie jest jednak oznaką spowolnienia na katowickim rynku biurowym, ponieważ w trakcie realizacji pozostaje blisko 77.000 m², z czego prawie 40% ma być oddane do użytku jeszcze w tym roku. Największym projektem w budowie pozostają dwie fazy inwestycji Face2Face o łącznej powierzchni 45.000 m² (Echo Investment). Od początku roku na katowickim rynku biurowym można zaobserwować wysoką aktywność najemców. Od stycznia do czerwca 2019 roku wolumen powierzchni najmu sięgnął 30.000 m². Zarejestrowany wynik jest tylko 14% niższy niż średnia roczna wartość z ostatnich dwóch lat. W popycie



Arkońska Business Park, Gdańsk

odnotowanym w tym okresie dominowały renowacje – 43%. Ze względu na niską nową podaż oraz znaczne ożywienie po stronie najemców, na koniec czerwca 2019 roku zaobserwowano spadek współczynnika pustostanów o 1,4 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz o 3,4 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku do poziomu 7,4%. Jest to drugi najniższy wynik (po Trójmieście) wśród 6 regionalnych rynków biurowych.

POZNAŃ

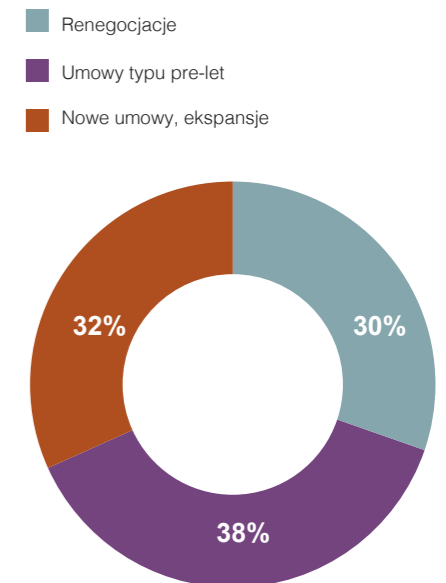
W I połowie 2019 roku do użytku oddano blisko 75.000 m² w czterech projektach biurowych, z czego ponad 60% powierzchni stanowił Business Garden Poznań należący do Vastint Poland. Za sprawą tego jednego projektu odnotowana nowa podaż już po I połowie roku była najwyższa w historii poznańskiego rynku. Dzięki nowo oddanej powierzchni biurowej Poznań stał się kolejnym miastem regionalnym, którego zasoby biurowe przekroczyły 0,5 mln m² i na koniec czerwca wyniosły 554.000 m². Dodatkowo jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to wolumen nowej podaży w całym

2019 roku może osiągnąć niemal 90.000 m². Największym projektem w budowie pozostaje Nowy Rynek o powierzchni 36.000 m² (budynki A,D) realizowany przez Skanska Property Poland. Z kolei wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej odnotowany w I połowie roku wyniósł jedynie 17.000 m². Najwyższy udział w strukturze popytu w tym okresie przypadł na nowe umowy w istniejących budynkach – 43%. Wysoki wolumen nowej podaży (w tym projekt Business Garden Poznań wynajęty obecnie w niespełna 20%) oraz niewielki wolumen podpisanych umów najmu, przełożył się na wysoki współczynnik pustostanów, który na koniec I połowy roku wyniósł 12,1%. Wynik ten co prawda był o 3,7 pp. niższy niż na koniec I kwartału, ale aż o 4,4 pp. wyższy niż w analogicznym okresie 2018 roku.

ŁÓDŹ

Na koniec I połowy 2019 roku całkowite zasoby biurowe w Łodzi wyniosły 497.000 m². W I połowie 2019 roku miasto wzbogaciło się o dwa projekty o łącznej powierzchni 28.000 m², z czego ponad 90% stanowi pierwszy etap inwestycji Brama Miasta

WYKRES 4
Struktura popytu w miastach regionalnych I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

realizowanej przez Skanska Property Poland. Na koniec czerwca 2019 roku w budowie pozostawał bardzo wysoki wolumen powierzchni biurowej – blisko 100.000 m², z czego ponad 45% ma zostać zrealizowane w II połowie 2019 roku. Dzięki temu zasoby tego najmniejszego rynku regionalnego przekroczyły 0,5 mln m². Największą inwestycją w budowie pozostaje Hi Piotrowska 155 o łącznej powierzchni 21.000 m² realizowana przez Bacoli Properties oraz Master Management Group. W okresie od stycznia do czerwca na łódzkim rynku podpisano umowy na ponad 32.000 m². Odnotowany wynik jest blisko 13% wyższy niż w analogicznym okresie 2018 roku. Szeroka oferta powierzchni w budowie wpłynęła na strukturę popytu, w której przeważający udział miały umowy pre-let. Oddanie do użytku w II kwartale 2019 roku projektu Brama Miasta, w znacznym stopniu niewynajętego, przyczyniło się do wzrostu współczynnika pustostanów do poziomu 12,1% (wzrost o 5,1 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz wzrost o 3,5 pp. w ciągu roku). Warto również zaznaczyć, że odnotowany wskaźnik jest najwyższy od 2013 roku.



Zielona 3, Poznań

Rynek handlowy

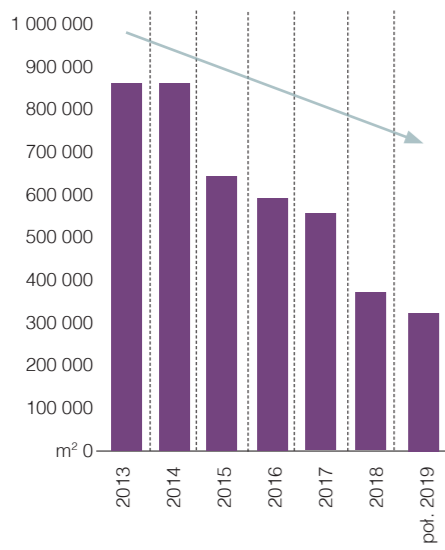
170.000 m²
powierzchni centrów handlowych otwarte w I poł. roku

25%
udział rozbudów w półrocznej podaży

326.000 m²
projekty handlowe w budowie

3,6%
pustostany w Polsce

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



Źródło: Knight Frank

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2019 roku w Polsce do użytku oddano niemal 170.000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, wynik ten okazał się porównywalny do zarejestrowanego w I połowie 2018 roku. W największym stopniu było to zasługą długo wyczekiwanej Galerii Młociny (78.500 m²) otwartej w maju 2019 w Warszawie. Za nią uplasowały się, m.in.: Silesia Outlet w Gliwicach (12.000 m²) oraz Tkalnia w Pabianicach (12.000 m²). Nadal w wolumenie nowej podaży oddanej do użytku znaczącą część stanowią rozbudowy. Nowe części obiektów takich jak m.in. Morski Park Handlowy w Gdańsku (rozbudowa o 16.500 m²) czy Solaris Center w Opolu (powiększenie o 9.000 m²) stanowiły ponad 25% nowej podaży.

Z roku na rok na polskim rynku handlowym obserwowany jest spadek aktywności deweloperów realizujących wielkoskalowe projekty. W połowie 2019 roku w budowie zidentyfikowano jedynie 326.000 m², co było jednym z najniższych wyników w historii polskiego rynku handlowego.

Obserwując jednak stopniowe nasycanie się polskiego rynku tradycyjnymi formatami (zwłaszcza największych aglomeracji i miast o średniej wielkości), deweloperzy poszukują alternatywnych inwestycji oraz nowych lokalizacji. Na mapie Polski coraz częściej pojawiają się projekty typu mixed-use czy obiekty typu convenience. Z kolei nowe lokalizacje obejmują coraz mniejsze miasta – w II kw. 2019 roku projekty handlowe realizowane w miastach do 50.000 mieszkańców stanowiły niemal 30% realizowanej podaży (dla porównania 5 lat temu było to mniej niż 8%).

Poziom pustostanów w Polsce w czerwcu 2019 roku wyniósł 3,6% i w ciągu 6 miesięcy wzrósł o 0,5 punktu procentowego. Na ten wynik w I półroczu wpłynęło m.in. oddanie do użytku nie w pełni wynajętych obiektów.

Dodatkowo, niektóre marki podjęły decyzje o wyjściu z Polski. Były one podyktowane czy to względami finansowymi (np. New Look zamknęła 19 lokalizacji w Polsce z powodu ich niezadawalającej rentowności) czy w następstwie decyzji sądowych (grupa Melon zamknęła sklepy swoich marek – Zarina, Love Republic i befree – w rezultacie procesu przegranego z grupą Inditex). W 8 największych aglomeracjach do wynajęcia pozostawało około 3,8% (wynik wyższy o 0,5 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2018 roku), z kolei w miastach o populacji pomiędzy 200.000 a 400.000 mieszkańców wskaźnik pustostanów wyniósł 3,2% (poziom porównywalny do końca 2018).

Z analizy 120 centrów handlowych przeprowadzonej przez Retail Institute wynika, że odwiedzalność w I kw. 2019 roku spadła o 0,5% w porównaniu z analogicznym okresem 2018 roku. Największe spadki (odpowiednio -4,8% oraz -1,8%) odnotowały centra małe (do 20.000 m² GLA) oraz średnie (20.000-40.000 m² GLA). Duże i bardzo duże centra handlowe (powyżej 40.000 m² GLA) odnotowały odwiedzalność wyższą o 2,2% w porównaniu z I kw. 2018 roku.

Z kolei, z analizy obrotów 120 centrów handlowych w okresie od stycznia do marca 2019 roku przeprowadzonej przez Retail Institute wynika, że obroty sieci handlowych w tych centrach spadły o 0,1% (r-d-r). W I kw. 2019 roku spadki obrotów od 0,2% do 8,6% (r-d-r) odnotowano w sektorach: moda męska, artykuły dla dzieci i kobiet w ciąży, elektronika, artykuły domowe i wyposażenia wnętrz, książki, multimedia, prasa, upominki, rozrywka oraz specjalistyczne sklepy spożywcze, stanowiące łącznie 35% powierzchni sprzedaży monitorowanych przez Retail Institute centrów handlowych.

Rynek magazynowy

17 mln m²
zasoby powierzchni magazynowej w Polsce

1 mln m²
nowa podaż powierzchni magazynowej w I poł. 2019 roku

1,6 mln m²
wynajętej powierzchni magazynowej w I poł. 2019 roku

4,9%
współczynnik pustostanów

WYKRES 1
Podaż w budowie wg lokalizacji I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

Po pierwszych sześciu miesiącach 2019 roku aktywność deweloperów przyniosła niemal 1 mln m² nowej podaży. Tym samym całkowite zasoby powierzchni magazynowej na wynajem sięgnęły 17 mln m². Wśród krajów Europy Środkowo-Wschodniej Polska cieszy się największą popularnością ze względu na niskie koszty pracy, rozwijającą się infrastrukturę komunikacyjną, zachęty dla inwestorów oraz swoją lokalizację. Polskim rynkiem magazynowym interesują się liczne firmy logistyczne, dystrybucyjne, produkcyjne oraz z branży e-commerce.

Pierwsza połowa 2019 przyniosła ponad 17% wzrost całkowitych zasobów powierzchni magazynowych w kraju, które niemal przekroczyły wolumen 17 mln m². Zdecydowana większość nowych projektów (prawie 81%), znajduje się 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 pozostaje region Warszawy, gdzie zlokalizowane jest 25% zasobów magazynowych w Polsce. Warto jednak zaznaczyć, że największą dynamikę wzrostu sektora obserwujemy w ośrodkach regionalnych. W rezultacie, w porównaniu rok do roku, udział Warszawy w zasobach magazynowych zmniejszył się o 2,4 pp.

Deweloperzy w dalszym ciągu pozostają aktywni, o czym świadczy wysoki wolumen nowej powierzchni oddanej do użytku. Od stycznia do czerwca 2019 roku na rynek trafił niemal 1 mln m². Najwięcej, bo aż 23% nowej powierzchni dostarczone w regionie Polski Centralnej. Od kilku lat niezmiennie w nowej podaży dominują projekty typu BTS (built to suit). Największe projekty ukończone w I poł. 2019 roku to m.in. magazyn BTS dla Zalando w Olsztynie (120.000 m²)

i II faza BTS dla Castoramy w Łodzi (52.000 m²). Należy podkreślić, że spodziewany jest dalszy dynamiczny rozwój sektora magazynowego w Polsce. Obecnie na etapie realizacji znajduje się 2,3 mln m² i jest to porównywalna wartość z końcem I poł. 2018 roku. Aż ¼ powierzchni w budowie znajduje się na Górnym Śląsku.

Popyt na powierzchnię magazynową utrzymał się na porównywalnym poziomie jak w poprzednim kwartale. Porównując skumulowany popyt półroczny względem pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku, zanotowano około 20% spadek, jednak zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową nadal pozostaje wysokie, a taki rezultat może wynikać z faktu, że lata 2017 i 2018 odznaczały się na rynku magazynowym rekordowym wolumenem popytu. Największym zainteresowaniem najemców wciąż cieszyły się główne obszary koncentracji, tj. Warszawa (aż 27% wolumenu wynajętej powierzchni), Dolny Śląsk (19% wynajętej powierzchni) i Polska Centralna (19% wolumenu najmu). Największe umowy podpisane w I poł. 2019 roku to transakcje najmu w m.in. Panattoni Park Wrocław XI (60.000 m² dla Pantos Logistics), P3 Mszczonów (PepsiCo wynajęło 58.000 m²) oraz w 7R Park Kraków 41.000 m² dla Answear.com.

Na dobrą kondycję sektora wskazuje również utrzymujący się niski współczynnik pustostanów. Pod koniec czerwca 2019 roku w Polsce niewynajęte pozostawało jedynie około 830.000 m² powierzchni na wynajem, co pozycjonowało współczynnik na poziomie 4,9%, o 0,4 pp. wyższym w porównaniu z wynikami z koniec II kw. 2018 roku. Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy.

Rynek inwestycyjny



2,7 mld EUR
wolumen transakcji inwestycyjnych w I poł. 2019 roku

60%
udział segmentu biurowego w wolumenie transakcji

Spodziewany dalszy wzrost aktywności inwestycyjnej w segmencie komercyjnym

Po bardzo intensywnym 2018 roku na rynku inwestycyjnym, pierwsza połowa 2019 roku przyniosła nieznaczne spowolnienie. Jednak mimo niższego wolumenu w pierwszych miesiącach, cały rok zapowiada się równie obiecująco jak rekordowy 2018. Transakcje zawarte w pierwszej połowie 2019 roku osiągnęły wartość 2,7 mld EUR, co przełożyło się na 18% spadek rok do roku. Wciąż najbardziej pożądanymi aktywami pozostają projekty biurowe, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych, gdzie w I poł. 2019 roku inwestorzy łącznie ulokowali 1,6 mld EUR, co stanowiło ponad 60% wartości wszystkich akwizycji w Polsce. Przejęcia obiektów handlowych opiewały na kwotę bliską 450 mln EUR, z kolei transakcje w sektorze magazynowym osiągnęły wartość 407 mln EUR. Niemał 5% wolumenu osiągniętego w pierwszej połowie roku stanowiły przejęcia obiektów hotelowych.

Tak duże zainteresowanie rynkiem biurowym odnotowano zarówno na stołecznym rynku ale także w miastach regionalnych takich jak Kraków, Wrocław, Poznań, Katowice czy

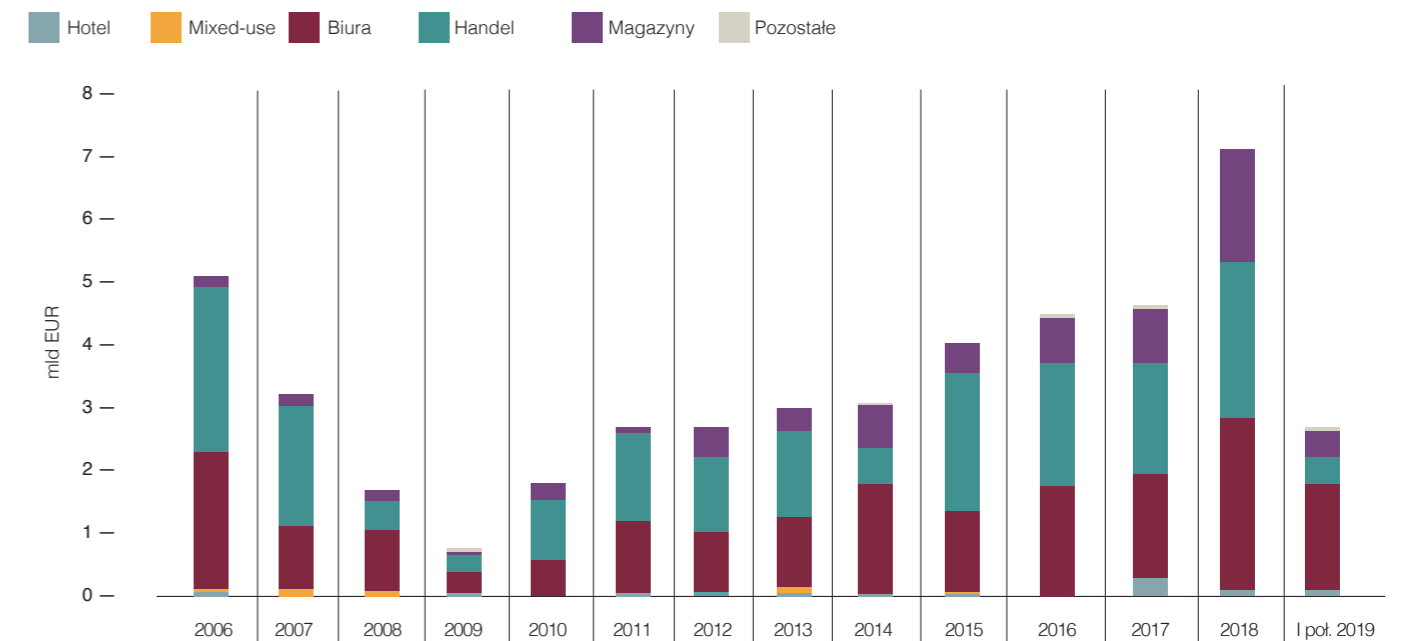
Gdańsk. W pierwszej połowie 2019 roku sfinalizowano transakcje biurowe opiewające na łączną kwotę ponad 1,6 mld EUR, z czego aż 40% to akwizycje w miastach regionalnych. Największe transakcje minionego półroczia to m.in. przejęcie warszawskich biurowców West Station przez Mapletree Investment, zakup biurowca Ethos przez Credit Suisse, przejęcie Business Garden Wrocław I przez ISOC Holding Inc czy zakup Poznań Financial Centre przez Adventum International.

Mimo, że popyt na nieruchomości handlowe wyhamował w ostatnich miesiącach, sektor ten wciąż pozostaje atrakcyjny dla inwestorów, a dobrze skomercjalizowane obiekty będą przyciągały ich uwagę. W pierwszej połowie 2019 roku wolumen transakcji projektów handlowych wyniósł 450 mln EUR, stanowiąc 16% całkowitej wartości wszystkich przejęć. Do najważniejszych z nich należały przejęcia King Cross Praga przez Atrium European RE, zamknięcie drugiej transzy transakcji portfela M1 w Bytomiu, Częstochowie, Radomiu i Poznaniu, które trafiły do EPP oraz zakup Silesia Outlet w Gliwicach przez Neinver RE.

Pierwsza połowa 2019 roku to także kilka sfinalizowanych transakcji na rynku magazynowym na łączną kwotę 407 mln EUR. Nowego właściciela zyskał portfel Blackstone projektów BTS Amazon oraz Eurocash zakupiony przez koreański fundusz Mirae Asset Global Investments, projekt BTS Castoramy w Strykowie przejęty przez Tritax Big Box, a także magazyn Zalando pod Olsztynkiem zakupiony przez Hines / IGIS Asset Management. Prognozuje się, że dobra kondycja rynku magazynowego przełoży się na wzrost aktywności inwestorów w tym sektorze, a roczny wolumen przejęć będzie porównywalny z odnotowanymi w poprzednich latach.

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

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



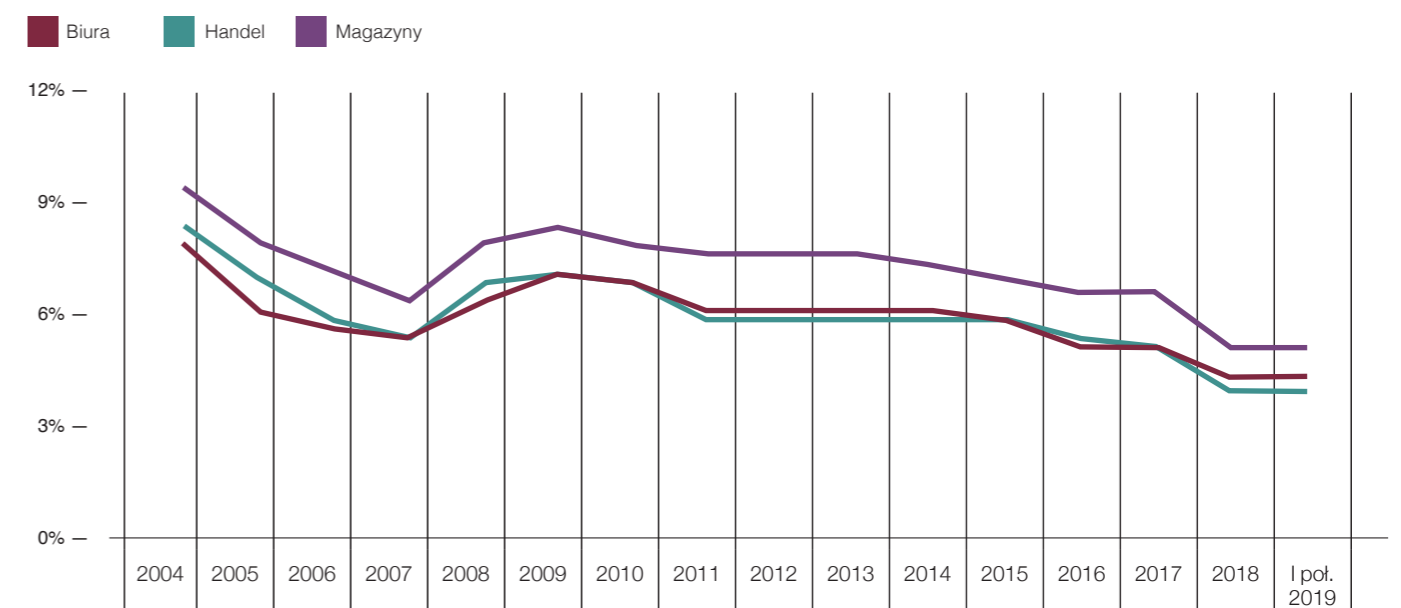
Źródło: Knight Frank

5,75%-6,75% z tendencją do kompresji, z kolei w Warszawie stopy kapitalizacji prime spadły poniżej 5%. Spadły również stopy kapitalizacji za nieruchomości handlowe, które

w minionym roku wyceniane były nieco powyżej 4%, a najlepsze produkty magazynowe BTS, zabezpieczone długimi umowami najmu osiągnęły wartość bliską 5,00% z dalszą

tendencją do kompresji. Z kolei stopy kapitalizacji za najlepsze produkty magazynowe multilet wahały się pomiędzy 6,00%, a 6,50%.

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

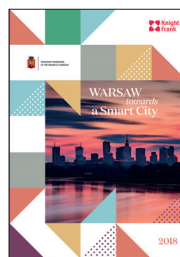
NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Centra handlowe od(nowa) 2019



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.



Broszura została wydrukowana na papierze Cyclus Print, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.

**Knight
Frank**



Newmark
Knight Frank
Global