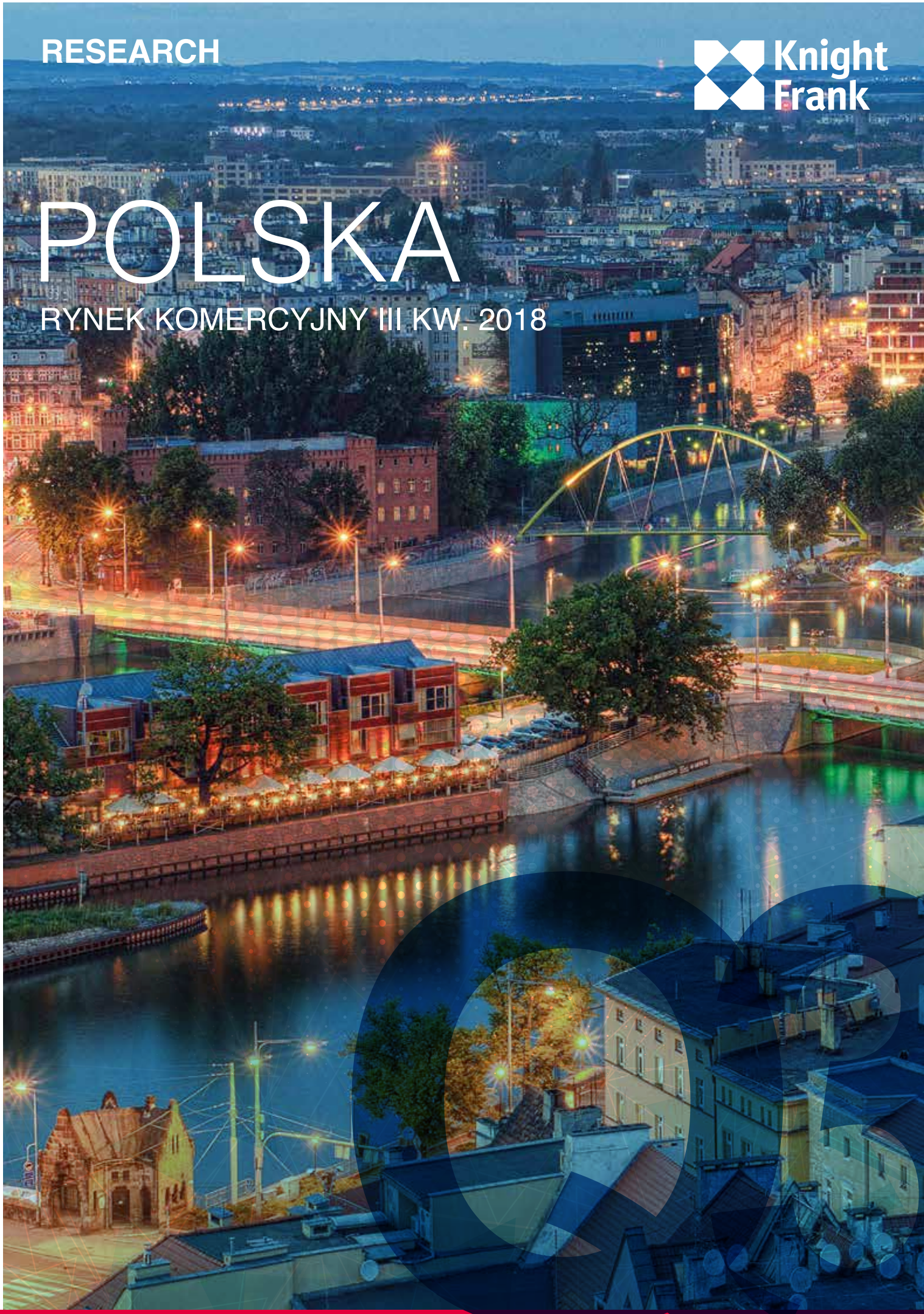


RESEARCH



# POLSKA

RYNEK KOMERCYJNY III KW. 2018



# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Zasoby powierzchni biurowej:

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

Nowa podaż:

**190.000** m<sup>2</sup>

w 15 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

**805.000** m<sup>2</sup>

Popyt:

**632.000** m<sup>2</sup>

Wskaźnik pustostanów:

**10%**

Trzy pierwsze kwartały 2018 roku przyniosły:

- ◆ najwyższy w historii popyt odnotowany w trzech pierwszych kwartałach roku,
- ◆ dalszy spadek współczynnika pustostanów,
- ◆ jeden z najwyższych wolumenów powierzchni biurowej w budowie w historii rynku warszawskiego.

Pierwsze trzy kwartały 2018 roku przyniosły nową podaż na poziomie 190.000 m<sup>2</sup> w piętnastu projektach biurowych, z czego prawie 60% zrealizowano w centrum miasta. Według planów deweloperów ok. 86.000 m<sup>2</sup> ma być dostarczone jeszcze w tym roku, i jeśli zostaną dotrzymane terminy, nowa podaż na koniec 2018 roku będzie porównywalna do wolumenu powierzchni ukończonej w 2017 roku (ok. 275.000 m<sup>2</sup>). Do największych projektów ukończonych od początku roku należą: Koneser – Centrum Praskie (21.100 m<sup>2</sup>, bud. H, O, P, C), BBI Development/ Liebrecht&Wood), Proximo II (20.000 m<sup>2</sup>, REICO Ceska Sportelna), Equator IV (19.000 m<sup>2</sup>, Karimpol Polska), Graffit (17.000 m<sup>2</sup>, Hines Polska). W tym samym okresie rozpoczęto budowę dziewięciu projektów o łącznej powierzchni 233.000 m<sup>2</sup>. W rezultacie, na koniec września 2018 roku w realizacji znajdowało się ponad 805.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Tak wysoki wolumen powierzchni w budowie na warszawskim rynku biurowym odnotowano tylko w analogicznym okresie 2017 roku (ok. 820.000 m<sup>2</sup>).

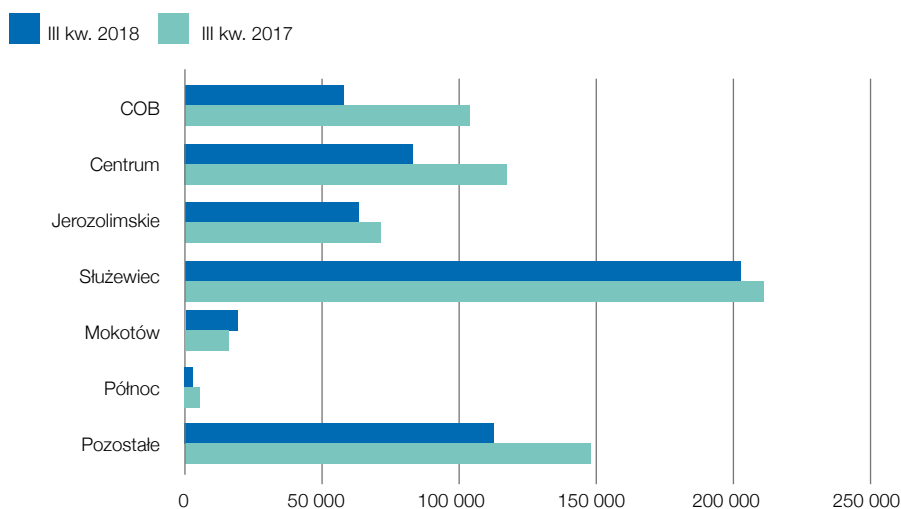
Ponad 70% podaży realizowanej jest w strefach centralnych - dynamiczny rozwój widać szczególnie w okolicach ronda Daszyńskiego, gdzie aktualnie buduje się ponad 270.000 m<sup>2</sup>. Do największych projektów powstających w tej okolicy należą m.in. Skyliner (43.600 m<sup>2</sup>) realizowany przez Karimpol Polska, kompleks Generation Park (bud. Y - 42.000 m<sup>2</sup>, bud. X - 20.300 m<sup>2</sup>) należący do Skanska Property Poland oraz Spinnaker Tower (40.000 m<sup>2</sup>) i Warsaw HUB (76.000 m<sup>2</sup>), których deweloperem Ghelamco Poland. Większość powierzchni w trakcie realizacji w tym rejonie zostanie oddana do użytku w latach 2019/2020. Warto zauważyć, że realizowana podaż w okolicach ronda Daszyńskiego nie tylko stanowi ponad 30% całkowitej podaży na etapie budowy w stolicy, ale również wynosi więcej, niż wolumen powierzchni w budowie realizowanej we wszystkich strefach pozacentralnych.

Na warszawskim rynku biurowym nadal obserwujemy znaczne ożywienie aktywności najemców. Wolumen transakcji najmu



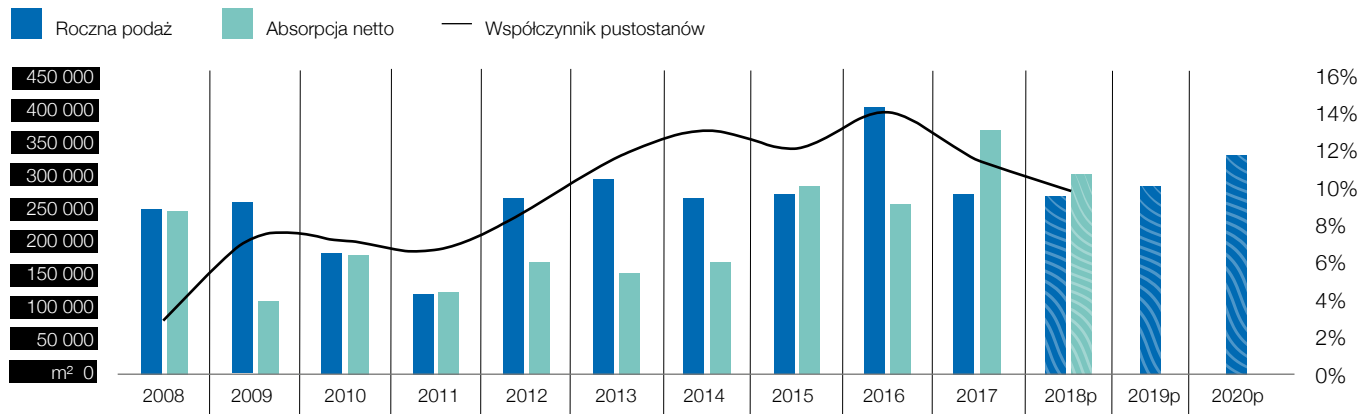
WYKRES 1

## Dostępna powierzchnia wg lokalizacji III kw. 2018 vs. III kw. 2017



Źródło: Knight Frank

## WYKRES 2

**Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie**  
 2008-2020p


p - prognoza

Źródło: Knight Frank

w trzech pierwszych kwartałach osiągnął poziom 632.000 m<sup>2</sup> i był najwyższym wynikiem odnotowanym po trzech pierwszych kwartałach roku w historii stołecznego rynku. W okresie od stycznia do września 2018 roku największym zainteresowaniem cieszyły się strefy centralne, Służewiec oraz Aleje Jerozolimskie. Nowe umowy w istniejących budynkach jak i tych w budowie wyniosły odpowiednio 47% i 15%. Renegocjacje stanowiły 28% zarejestrowanego popytu, natomiast ekspansje - 10%. Do największych transakcji zawartych od początku roku można zaliczyć m.in. odnowienie umowy najmu oraz rozszerzenie powierzchni przez Deloitte w Q22 (22.100 m<sup>2</sup>), umowy pre-let podpisane przez WeWork w Mennica Legacy Tower (14.200 m<sup>2</sup>) oraz Cambridge Innovation Center w Varso II (13.500 m<sup>2</sup>).

W ostatnich miesiącach na warszawskim rynku biurowym obserwowany jest nowy trend. Wśród najemców pojawia się coraz więcej firm coworkingowych, które na swoje biura wybierają nowoczesne powierzchnie najczęściej w centralnych lokalizacjach. Szacunkowe dane Knight Frank pokazały, że w całym 2017 roku tego typu firmy wynajęły w Warszawie około 32.000 m<sup>2</sup>, natomiast od początku 2018 roku wolumen umów podpisanych przez firmy coworkingowe wzrósł dwukrotnie. Na swoją lokalizację Warszawę wybrały m.in. WeWork, MindSpace, MeetDistrict czy Spaces.

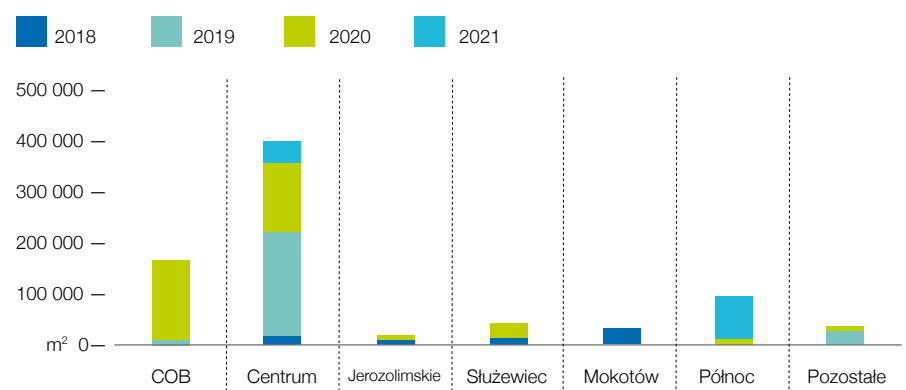
Od początku roku w stolicy widoczny jest spadek współczynnika pustostanów, który na koniec III kw. 2018 roku wyniósł 10% (543.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem),

jednocześnie osiągając najniższy poziom od 2013 roku. W porównaniu z II kwartałem bieżącego roku obniżył się o 1,1 pp. dla całej Warszawy (1,3 pp. dla stref centralnych), natomiast w odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku wskaźnik pustostanów spadł o 3 pp. (4,5 pp. dla stref centralnych). Najwięcej dostępnej powierzchni oferowane jest na Służewcu – 204.000 m<sup>2</sup> oraz w strefach centralnych – 141.000 m<sup>2</sup>. Na spadek wskaźnika pustostanów wpłynęła wysoka absorpcja netto, która w trzech kwartałach 2018 roku wyniosła 263.000 m<sup>2</sup> i była o ponad 5% wyższa niż średnia roczna absorpcja zarejestrowana w latach 2013-2017, co potwierdza rosnące zapotrzebowanie najemców na powierzchnię biurową w Warszawie. W konsekwencji, biorąc pod uwagę ożywiony popyt i harmonogramy

developeerów realizujących nowe inwestycje, w nadchodzących kwartałach spodziewany jest dalszy spadek współczynnika pustostanów.

W większości projektów czynsze wywoławcze pozostają na stabilnym poziomie. W Centralnym Obszarze Biznesu w nowych prestiżowych projektach oscylują w przedziale 20-24 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych kształtują się na poziomie 13-21 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 9-15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-20% niższe niż stawki wywoławcze.

## WYKRES 3

**Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia**  
 III kw. 2018


Źródło: Knight Frank

# RYNEK BIUROWY W REGIONACH

Pierwsze trzy kwartały 2018 roku to okres wyjątkowo intensywnego rozwoju rynku biurowego w największych miastach regionalnych. W tym okresie zrealizowano ponad 400.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, tym samym przekraczając dwukrotnie nową podaż oddaną do użytku w Warszawie. Biorąc pod uwagę projekty będące obecnie w budowie z terminem ukończenia w ostatnim kwartale, rok 2018 może okazać się rekordowy pod względem nowej podaży w regionach, która po raz pierwszy może przekroczyć 0,5 mln m<sup>2</sup>. Dodatkowo, dzięki tak wysokiemu wolumenowi powierzchni w budowie w miastach regionalnych (ok. 930.000 m<sup>2</sup>), w kolejnym roku zasoby biurowe aż w trzech miastach przekroczą 0,5 mln m<sup>2</sup>. Jednocześnie aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie, choć w połowie miast wolumen wynajętej powierzchni biurowej od początku roku był niższy w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Pomimo dynamicznych zmian w sektorze, czynsze wywoławcze w miastach regionalnych pozostają relatywnie stabilne.



V.Offices, AFI Project 1, Kraków

Całkowite zasoby:

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

Nowa podaż:

**407.000** m<sup>2</sup>

Popyt na powierzchnię biurową w okresie I-III kw. 2018 roku:

**400.000** m<sup>2</sup>

Absorpcja netto:

**370.000** m<sup>2</sup>

## KRAKÓW

Kraków niezmiennie pozostaje największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Sektor biurowy w mieście od kilku lat dynamicznie się rozwija, a kolejne lata to nowe rekordy pod względem popytu i podaży. Na koniec III kw. 2018 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie wyniosły około 1,22 mln m<sup>2</sup>, z czego 85% zlokalizowane było poza centrum miasta. W okresie I-III kw. 2018 roku zrealizowano 125.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, przy czym połowa została oddana do użytku w trzecim kwartale. Co więcej, na koniec września w budowie pozostawało 290.000 m<sup>2</sup>, tj. ponad 30% całkowitej podaży realizowanej w sześciu największych miastach regionalnych. Według zapowiedzi

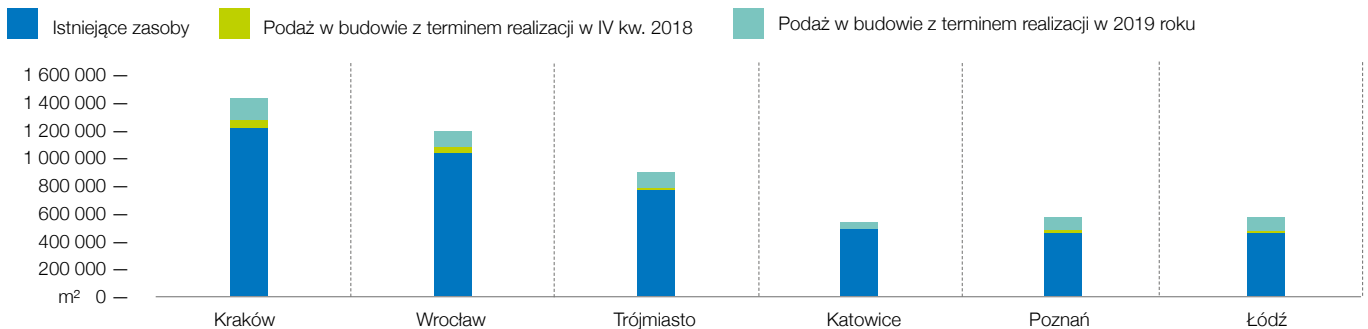
deweloperów kolejne 50.000 m<sup>2</sup> ma zostać dostarczone na rynek w ostatnich miesiącach 2018 roku. Największym projektem w budowie pozostaje Unity Center o powierzchni 46.000 m<sup>2</sup> (GD&K Group i Verity Development).

Tak dynamiczne tempo przyrostu powierzchni biurowej w Krakowie to efekt utrzymującego się od kilku lat wysokiego popytu. Średni wolumen transakcji najmu w ostatnich trzech latach wyniósł 190.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W okresie pierwszych trzech kwartałów 2018 roku zawarto umowy najmu na 123.000 m<sup>2</sup>, co daje wynik porównywalny do analogicznego okresu poprzedniego roku, a tym samym pozwala wnioskować, że również w tym roku wolumen

podpisanych umów osiągnie wysoki poziom. O dobrej sytuacji na krakowskim rynku najmu świadczy wysoki poziom absorpcji netto, która w okresie I-III kw. 2018 roku wyniosła 102.000 m<sup>2</sup>.

Niemniej jednak wolumen oddawanej do użytku w minionych kwartałach powierzchni biurowej, która nie była w pełni wynajęta, zaowocował wzrostem współczynnika pustostanów w III kw. 2018 roku do poziomu 10,6%. Oznacza to wzrost w stosunku do poprzedniego kwartału o 1,3 pp. oraz o 0,8 pp. r/r. W związku z wysokim poziomem nowej podaży oczekiwanej w nadchodzących kwartałach, spodziewane jest utrzymanie tendencji wzrostowej współczynnika pustostanów.

WYKRES 1

**Istniejące zasoby powierzchni biurowej i podaż w budowie w głównych miastach regionalnych**  
 III kw. 2018


Źródło: Knight Frank

## WROCLAW

Wrocław pozostaje drugim największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec września 2018 roku całkowite zasoby wyniosły niemal 1,04 mln m<sup>2</sup>. Od początku roku we Wrocławiu zrealizowano 130.000 m<sup>2</sup>, przy czym żaden nowy projekt nie jest zlokalizowany w centrum miasta.

Deweloperzy jednak nie zwalniają tempa – na koniec III kw. w budowie pozostawało 210.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego ukończenie 34.000 m<sup>2</sup> jest planowane w ostatnich trzech miesiącach roku. Największym projektem w budowie pozostaje kolejny etap Wrocław Business Garden o powierzchni ok. 77.000 m<sup>2</sup> (Vastint Poland). Jeżeli deweloperzy dotrzymają zakładanych terminów ukończenia projektów, to rok 2018 będzie rekordowy pod względem nowej podaży we Wrocławiu.

W porównaniu z rekordowym pod względem popytu 2017 rokiem, w okresie I-III kw. 2018 roku aktywność najemców we Wrocławiu nieco osłabła. Między styczniem a wrześniem 2018 roku wynajęto niespełna

97.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, o 27% mniej niż w analogicznym okresie rekordowego 2017 roku. Jeżeli tempo wynajmu dostępnej powierzchni biurowej utrzyma podobny poziom jak w minionych trzech kwartałach roku, można oczekiwać, że roczny popyt może odnotować poziom porównywalny do średniej z ostatnich trzech lat. O wysokim poziomie zainteresowania powierzchnią biurową we Wrocławiu, podobnie jak w Krakowie, świadczy poziom absorpcji netto, która w okresie I-III kw. 2018 roku wyniosła niemal 115.000 m<sup>2</sup>, przekraczając rekordowy roczny wynik odnotowany w 2016 roku.

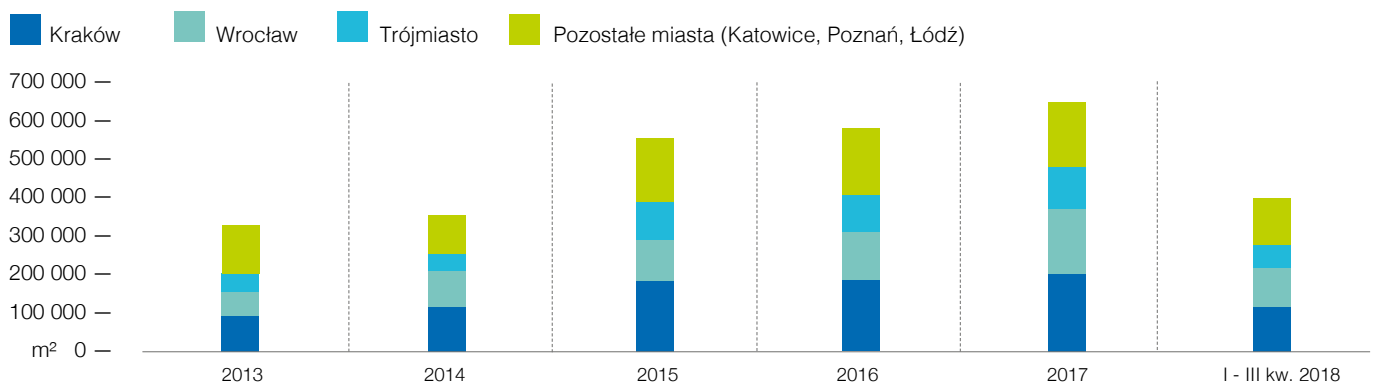
Niewynajęte w pełni nowe projekty biurowe zrealizowane we Wrocławiu przyniosły wzrost współczynnika pustostanów. W porównaniu z poprzednim kwartałem wskaźnik ten utrzymał się na tym samym poziomie i wyniósł na koniec III kw. 2018 roku 9,7%. Natomiast w odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku był o 1,2 pp. wyższy. W nadchodzącym kwartale



Promenady Business Park – Zita, Vantage Development, Wrocław

oczekuje się wzrostu współczynnika pustostanów ze względu na ilość projektów, których ukończenie planowane jest do końca roku.

WYKRES 2

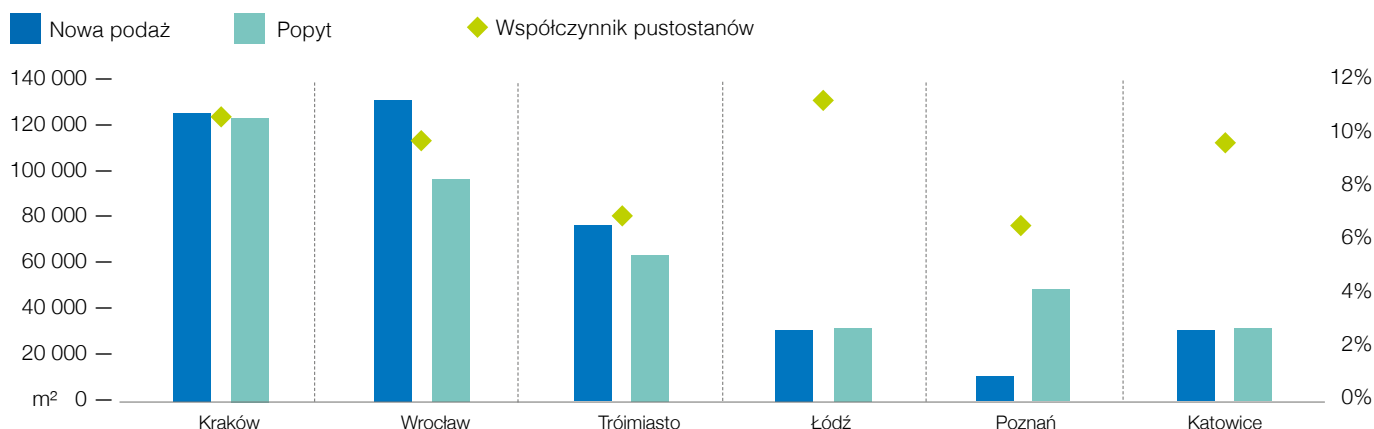
**Wolumen popytu na głównych regionalnych rynkach biurowych**  
 (2013 - III kw. 2018)


Źródło: Knight Frank

### WYKRES 3

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

III kw. 2018



Źródło: Knight Frank

## POZNAŃ

Poznań z zasobami nowoczesnej powierzchni biurowej sięgającymi 468.000 m<sup>2</sup> jest piątym pod względem wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. Pomimo, że w okresie I-III kw. 2018 roku zrealizowano zaledwie 12.300 m<sup>2</sup> biur, to sektor biurowy w mieście znajduje się w fazie intensywnego rozwoju. Na koniec września w trakcie budowy pozostawało aż 126.000 m<sup>2</sup> powierzchni, z czego ukończenie około 17.000 m<sup>2</sup> planowane jest w ostatnim kwartale 2018 roku. Kolejne 90.000 m<sup>2</sup> planowane jest do oddania na rynek w 2019 roku, dzięki czemu zasoby w mieście znacznie przekroczą 0,5 mln m<sup>2</sup> i uczynią Poznań czwartym pod względem wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce.

Największym projektem w budowie pozostaje kolejna faza Poznań Business Garden o powierzchni 44.700 m<sup>2</sup> (Vastint Poland).

Rok 2018, to kontynuacja wysokiej aktywności najemców. W okresie I-III kw. 2018 roku w Poznaniu podpisano umowy na wynajem niemal 50.000 m<sup>2</sup>, co daje wynik o ponad 20% wyższy w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku oraz stanowi ok. 75% średniego rocznego popytu z ostatnich trzech lat.

Stosunkowo wysoka aktywność najemców oraz niewielka nowa podaż zrealizowana od początku roku przełożyła się na znaczący spadek współczynnika pustostanów w Poznaniu. Na koniec września 2018 roku wskaźnik ten był najniższy wśród regionalnych rynków biurowych i wyniósł 6,6% (spadek o 1,1 pp. w stosunku do



Zielona 3, Poznań

poprzedniego kwartału oraz 3,5 pp. r/r). Mając na uwadze wysoki wolumen podaży w budowie oczekuje się, że nadchodzące kwartały mogą przynieść odwrócenie tego trendu.

## ŁÓDŹ

Na koniec III kw. 2018 roku Łódź pozostawała najmnijszym spośród głównych rynków biurowych w Polsce. Całkowite zasoby w mieście wyniosły ok. 465.000 m<sup>2</sup>. Od początku roku zrealizowano ok. 31.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co jest wynikiem porównywalnym z odnotowanym w analogicznym okresie 2017 roku. Jednak Łódź znajduje się obecnie w fazie intensywnego rozwoju ze względu na znaczący w porównaniu z poprzednimi latami wolumen powierzchni w trakcie realizacji (ok. 100.000 m<sup>2</sup> pozostaje w budowie). Jedynie 8.500 m<sup>2</sup> z realizowanej obecnie podaży zostanie ukończonych

w ostatnim kwartale roku, ale pozostałe inwestycje w budowie mają zostać oddane do użytku już w 2019 roku. Największym projektem w budowie pozostaje kompleks Brama Miasta o łącznej powierzchni 38.000 m<sup>2</sup> (Skanska Property Poland). Jeżeli planowane terminy realizacji zostaną dotrzymane, zasoby biurowe w Łodzi w 2019 roku znacznie przekroczą 0,5 mln m<sup>2</sup>, plasując tym samym Łódź przed Katowicami.

Aktywność najemców na łódzkim rynku biurowym w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku była porównywalna do odnotowanej w analogicznym okresie 2017 roku, jednak niemal połowę niższa niż średnia z ostatnich trzech lat. W tym okresie

podpisano umowy na ok. 32.000 m<sup>2</sup>. Natomiast biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie Łodzią potencjalnych najemców i szeroką ofertę nowej powierzchni w projektach w budowie, oczekiwany jest wzrost popytu w kolejnych kwartałach.

Na koniec III kw. 2018 roku współczynnik pustostanów w Łodzi wyniósł 9,7%. W stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano wzrost o 1,1 pp. w związku z oddaniem do użytku projektów nie w pełni wynajętych. Niewielka podaż planowana do ukończenia w IV kw. 2018 roku przyniesie utrzymanie wskaźnika pustostanów na stabilnym poziomie na koniec roku.

## KATOWICE

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach sięgają 490.000 m<sup>2</sup>. Porównując z pozostałymi największymi miastami, w Katowicach obserwowana jest stosunkowo niska aktywność deweloperów. Co prawda, w ciągu pierwszych trzech kwartałów roku do użytku oddano ponad 31.000 m<sup>2</sup>, co już daje wynik niemal dwukrotnie wyższy niż odnotowany w całym poprzednim roku. Natomiast na koniec września 2018 roku w budowie pozostawało 56.000 m<sup>2</sup>, z czego zaledwie 6.600 m<sup>2</sup> ma zostać zrealizowane w ostatnim kwartale roku. Jeżeli terminy realizacji tych inwestycji nie zostaną przesunięte, to na początku kolejnego roku zasoby biurowe w mieście przekroczą 0,5 mln m<sup>2</sup>. Największym

projektem w budowie pozostaje pierwszy etap Face2Face o powierzchni 20.000 m<sup>2</sup> (Echo Investment). Biorąc pod uwagę niewielką podaż w budowie w mieście oraz wyjątkowo wysoką aktywność deweloperów w Łodzi i Poznaniu, rynek biurowy w Katowicach w 2019 roku stanie się najmniejszym spośród głównych rynków biurowych w Polsce.

Jednocześnie, na katowickim rynku biurowym widoczne jest ożywienie po stronie popytu w porównaniu z poprzednim rokiem. W okresie I-III kw. 2018 roku podpisano umowy najmu na około 33.300 m<sup>2</sup>, co było wynikiem o 40% wyższym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku

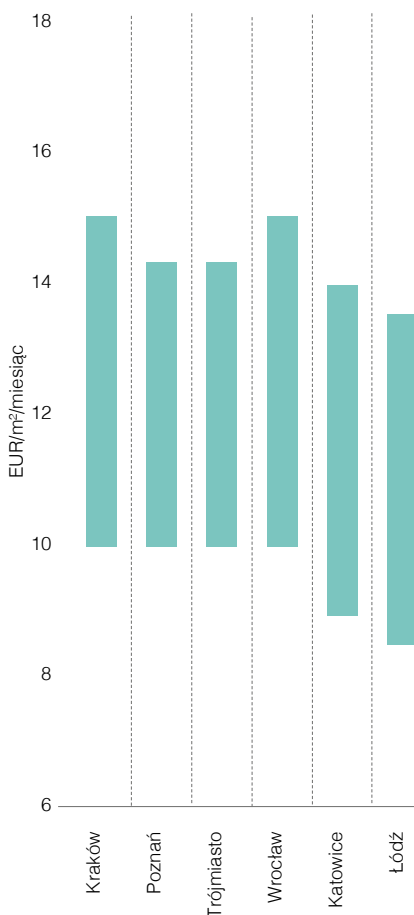
i stanowiło około 85% średniego rocznego popytu notowanego w trzech poprzednich latach.

Ponadto wskaźnik absorpcji netto w mieście, wynoszący w okresie pierwszych trzech kwartałów 2018 roku ponad 28.000 m<sup>2</sup>, czyli na poziomie zbliżonym do wolumenu nowej podaży, świadczy o stopniowym wchłanianiu powierzchni biurowej.

Wskaźnik pustostanów w Katowicach na koniec września 2018 roku był najwyższy spośród rynków biurowych i wynosił 11,2%. Pomimo, że w stosunku do poprzedniego kwartału odnotował niewielki wzrost o 0,4 pp., to od kilku lat widoczny jest jego systematyczny spadek – 0,6 pp. r/r.

### WYKRES 4

#### Czysze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych III kw. 2018



Źródło: Knight Frank



## TRÓJMIASTO

Trójmiasto to trzeci pod względem wielkości regionalny rynek biurowy w Polsce. Obecnie zasoby w tym rejonie wynoszą 775.000 m<sup>2</sup>, z czego 75% zlokalizowane jest w obrębie Gdańska. Od początku roku zrealizowano tu 77.000 m<sup>2</sup> powierzchni, co przekroczyło roczną podaż z poprzedniego roku. Dodatkowo, na koniec września 2018 roku około 135.000 m<sup>2</sup> pozostawało w trakcie budowy, przy czym zaledwie 10.000 m<sup>2</sup> ma zostać zrealizowane w ostatnim kwartale roku. Jeżeli termin ten nie zostanie przesunięty, rok 2018 będzie rekordowy pod względem nowej podaży w Trójmieście. Największym projektem w budowie pozostaje kolejny etap kompleksu Alchemia - Neon o powierzchni 33.700 m<sup>2</sup> (Torus).

W okresie I-III kw. 2018 roku aktywność najemców w Trójmieście nieco osłabła. Zawarto umowy najmu na około 63.500 m<sup>2</sup>

powierzchni biurowej, co było rezultatem o ponad 30% niższym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku oraz o 30% niższym w porównaniu ze średnią z ostatnich trzech lat. Pozytywnym sygnałem z rynku jest z kolei wysoki poziom absorpcji netto, która w pierwszych trzech kwartałach roku wyniosła ok. 80.000 m<sup>2</sup>.

W konsekwencji od roku w Trójmieście odnotowuje się systematyczny spadek współczynnika pustostanów. Na koniec września 2018 roku wyniósł on 6,9%, co oznacza porównywalny poziom jak w poprzednim kwartale, ale spadek o 1,6 pp. r/r. Wskaźnik pustostanów w tym rejonie jest jednym z najniższych (po Poznaniu) wśród największych regionalnych rynków biurowych. Jest to jednocześnie najniższy wynik odnotowany w Trójmieście od lat.

# RYNEK INWESTYCYJNY

Niewątpliwie rok 2018 można już zaliczyć do rekordowych okresów na rynku inwestycyjnym. Po trzecim kwartale wolumen przejęć nieruchomości komercyjnych opiewał łącznie na 5 mld EUR, co było porównywalne do rekordowego dotychczas wyniku osiągniętego w 2006 roku. Największą aktywność inwestorów obserwowano w sektorze handlowym i biurowym, zarówno w Warszawie jak i miastach regionalnych. Niezmiennie, zainteresowanie inwestorów skierowane było w dużej mierze na transakcje portfelowe, w szczególności w segmencie handlowym i magazynowym. Biorąc pod uwagę aktywność inwestorów, końcówka roku może być równie intensywna pod względem finalizacji transakcji, a całkowity wolumen przejęć może osiągnąć wartość bliską 6 mld EUR.

**5 mld EUR**

rekordowy wolumen inwestycji w okresie I-III kw. 2018 roku

**59%**

wolumenu przejęć stanowią transakcje w segmencie handlowym

kompresja stóp kapitalizacji w sektorze biurowym

Od początku roku segment handlowy wyróżniał się wysoką aktywnością inwestorów. W okresie I-III kw. 2018 roku w segmencie handlowym zainwestowano ponad 2,1 mld EUR, co stanowiło 90% wzrost w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. W minionych miesiącach sfinalizowano kilka transakcji portfelowych, m.in. nowego właściciela, fundusz CPI Property Group zyskały obiekty HopStop, przeprowadzono transakcję sprzedaży portfela nieruchomości M1 do Chariot Top Group oraz fundusz Newbridge został nowym właścicielem obiektów Aerium Group. Ponadto, właściciela zmieniły takie obiekty jak Galeria Katowicka, Centrum Haffnera czy Galeria Malta.

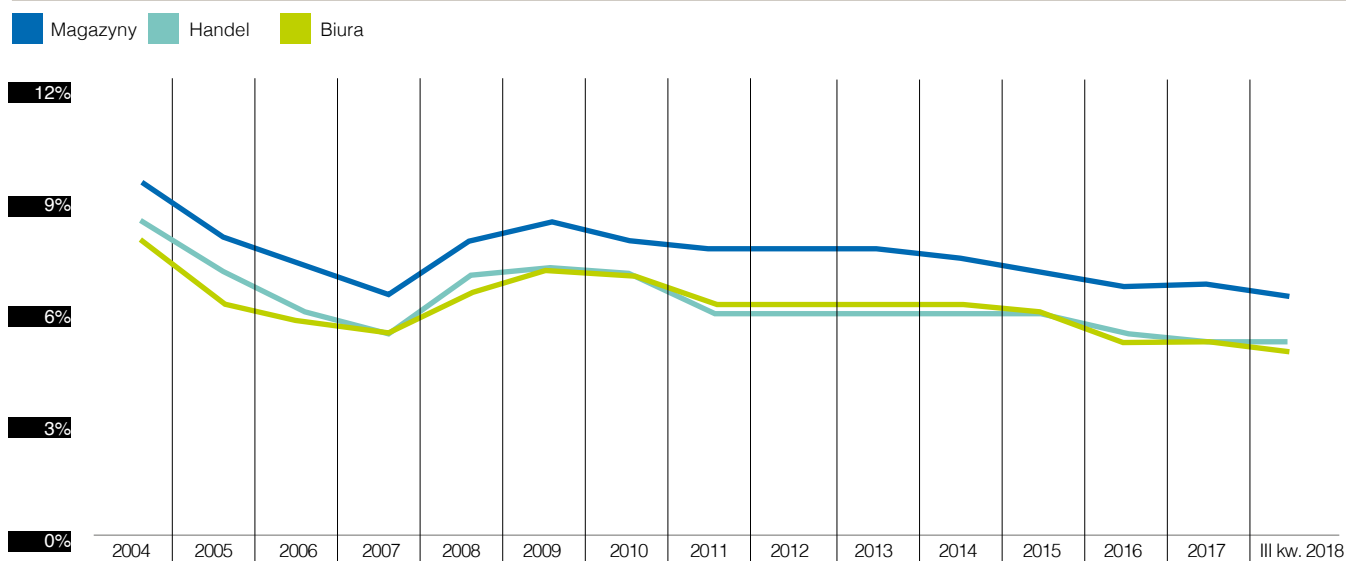
Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze biurowym w okresie I-III kw. 2018

roku wyniósł niemal 1,98 mld EUR, co stanowiło 40% zainwestowanego kapitału w Polsce. W bieżącym roku aktywa biurowe były nabywane głównie w Warszawie, w przeciwieństwie do lat poprzednich, kiedy inwestorzy skupiali swoją uwagę przede wszystkim na miastach regionalnych. Kilka znaczących stołecznych biurowców zyskało nowego właściciela, a całkowity wolumen przejęć w Warszawie w tym segmencie opiewał na kwotę 1,1 mld EUR, co stanowiło ponad dwukrotny wzrost w porównaniu z wynikiem osiągniętym w całym 2017 roku. Do największych przeprowadzonych transakcji pod względem wolumenu można zaliczyć m.in.: przejęcie warszawskiego biurowca Gdański Business Center (bud. C&D) przez Savills IM, zakup biurowca Spektrum przez Globalworth, nabycie 50%

WYKRES 1

## Stopy kapitalizacji „prime”

2004 - III kw. 2018



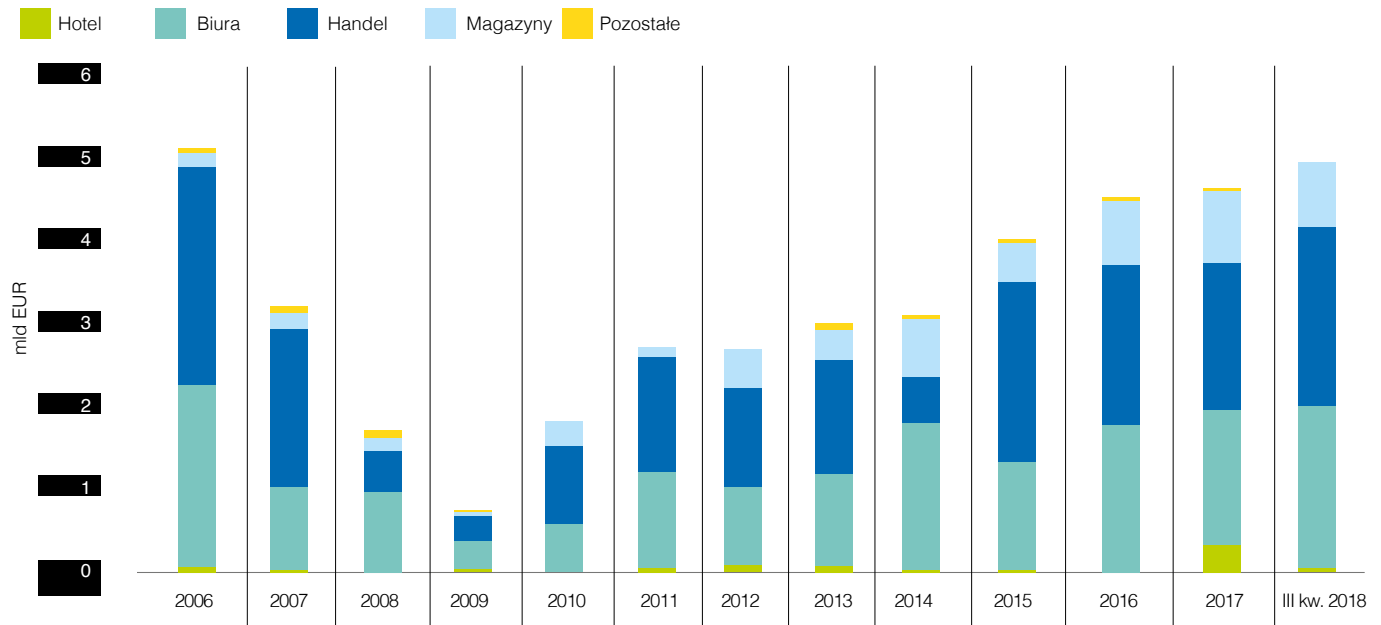
Źródło: Knight Frank



## WYKRES 2

## Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce

2006 - III kw. 2018



Źródło: Knight Frank

udziałów budynku Warsaw Spire A przez fundusz Madison czy Placu Małachowskiego przez Generali Europe Investment Holding.

Wysoka aktywność inwestorów była również widoczna w sektorze magazynowym, gdzie wciąż najbardziej pożądanymi aktywami pośród nieruchomości komercyjnych pozostają portfele obiektów logistycznych. Dobra kondycja sektora przekłada się na rosnące zainteresowanie inwestorów tym rynkiem i wolumen przejęć magazynowych. W okresie I-III kw. 2018 roku łączna wartość akwizycji w sektorze logistycznym wyniosła 806 mln EUR i była porównywalna do wolumenu osiągniętego w całym 2017 roku. Największe odnotowane przejęcia to zakup szczecińskiego magazynu Zalando oraz Amazon, odpowiednio przez DWA i Vestas oraz przejęcie portfela 9 nieruchomości Panattoni przez European Logistic Investment.

Dobra kondycja sektora komercyjnego w Polsce przyczynia się do stopniowej kompresji stóp kapitalizacji, które dla najlepszych obiektów biurowych w centrum Warszawy są obecnie wyceniane na poziomie 5,00%-5,40%, 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 za najlepsze obiekty to 5,25%-5,50%, a w przypadku najlepszych obiektów magazynowych – projekty

dedykowane wielu najemcom, tzw. multi-let wyceniane są na poziomie 6,50%-6,75%, z kolei magazyny BTS na poziomie 5,50%-6,50%.



# RYNEK HANDLOWY

**194.000 m<sup>2</sup>**

nowa podaż od początku 2018 roku

**450.000 m<sup>2</sup>**

projekty w budowie w III kw. 2018

**3,2%**

wskaźnik pustostanów w połowie 2018

**200.000 m<sup>2</sup>**

nowej powierzchni oczekiwane do końca roku

**12%**

udział rozbudowywanych projektów w nowej podaży

stabilny popyt na powierzchnię handlową

Od początku 2018 roku w Polsce otwarto obiekty handlowe o łącznej powierzchni około 194.000 m<sup>2</sup> (z czego jedynie 20.000 m<sup>2</sup> powstało w III kw. 2018 roku). Był to wynik nieznacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2017 roku. Największym centrum handlowym oddanym do użytku w tym okresie było Forum Gdańsk (62.000 m<sup>2</sup>). Oprócz inwestycji budowanych od podstaw, wolumen nowej powierzchni uwzględnił również rozbudowy istniejących projektów, które stanowiły około 12% nowej podaży. Największą z nich było powiększenie Regionalnego Centrum Janki (o 9.800 m<sup>2</sup>).

Z uwagi na fakt, że dwa największe projekty oddane do użytku były zlokalizowane w Gdańsku i Tychach, to głównie aglomeracje miały największy udział (70%) w wolumenie nowej podaży w okresie I-III kw. 2018.

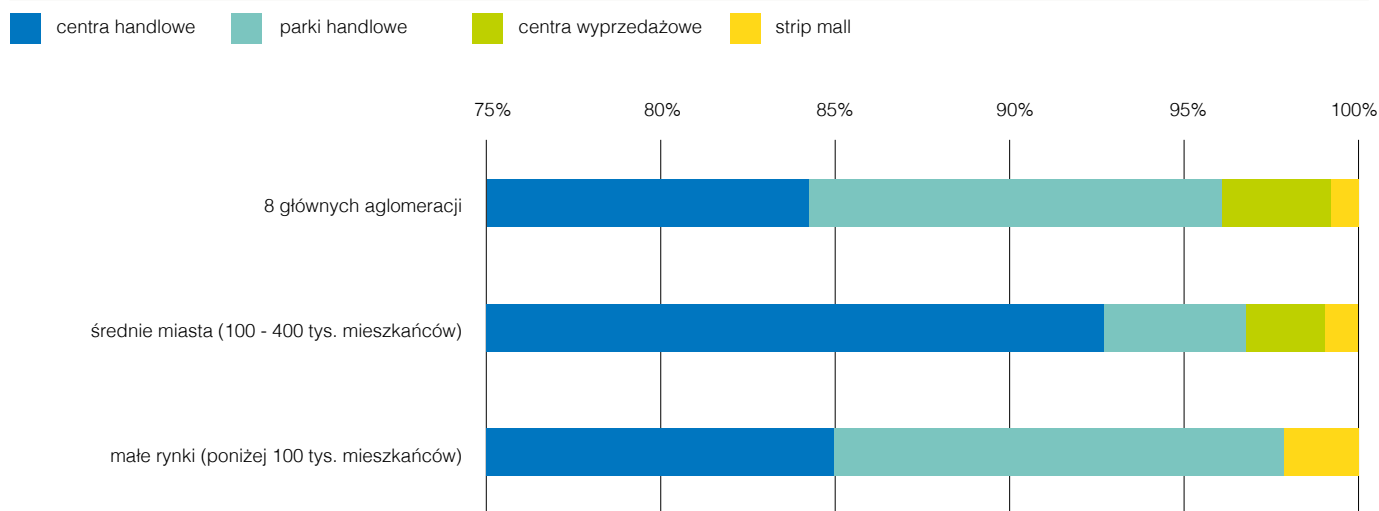
Oczekuje się, że rok 2018 będzie lepszy od 2017 pod względem wolumenu nowej podaży. Ponad 200.000 m<sup>2</sup> spośród obecnie realizowanych około 450.000 m<sup>2</sup> powinno zostać otwarte jeszcze przed końcem 2018 roku. Są to m.in. Galeria Libero w Katowicach i Nowa Stacja w Pruszkowie. W strukturze lokalizacji realizowanej powierzchni przeważa 8 głównych

aglomeracji (55%), za którymi plasują się małe miasta (poniżej 100 tys. mieszkańców, 37%) a na trzeciej pozycji – średniej wielkości ośrodki (8%).

W połowie 2018 roku w 18 miastach z największą podażą powierzchni handlowej w Polsce niewynajęte było 3,2% zasobów handlowych. W ciągu 6 miesięcy pustostany spadły o 0,8 punktu procentowego, co wynikało w największym stopniu z wynajęcia przez sieć OBI większości z wielkopowierzchniowych sklepów zwolnionych w 2017 roku przez sieć Praktiker. Pozytywny wpływ na poziom 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%.

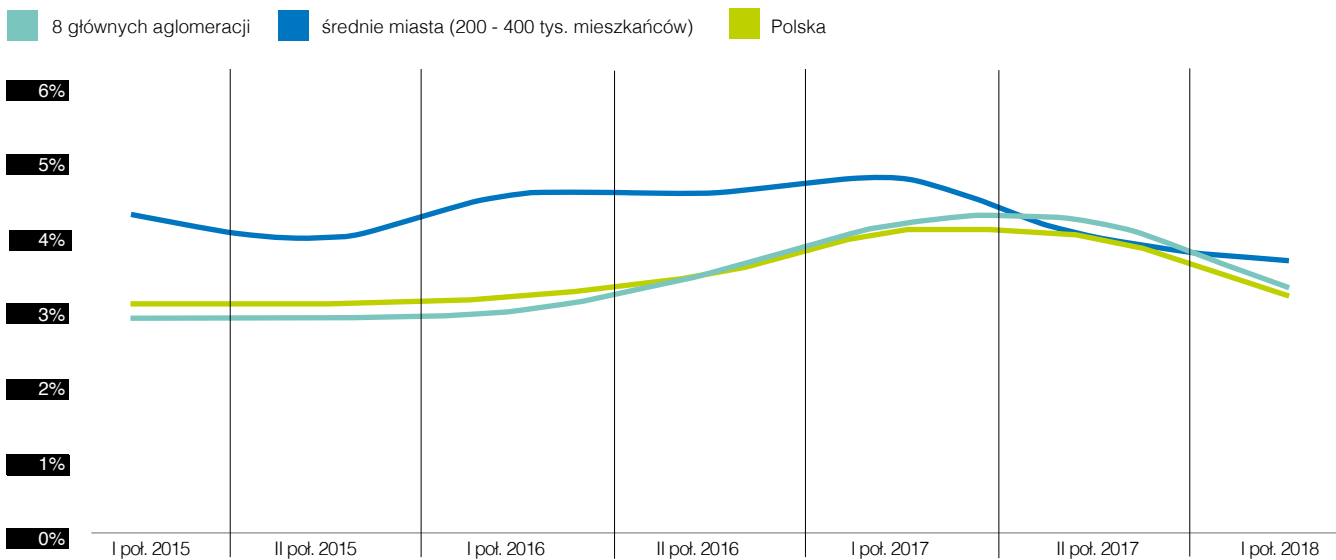
Popyt na powierzchnię handlową w Polsce w 2018 roku pozostawał stabilny. Na polski rynek weszły marki dotychczas nieobecne w Polsce. m.in. niemiecka sieć Tedi, która otworzyła swój pierwszy sklep w Vendo Park

WYKRES 1  
Struktura zasobów handlowych w Polsce wg formatów  
III kw. 2018



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2

**Wskaźnik pustostanów wg lokalizacji**  
 2015-2018


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

w Dąbrowie Górniczej, a także marka Dealz (ETC Swarzędz) czy Fissman (Wola Park w Warszawie). Co więcej, właściciel budowanej obecnie Galerii Młociny w Warszawie ogłosił podpisanie umowy z brytyjską siecią Primark, która w projekcie wynajmie około 7.000 m<sup>2</sup>. Kolejne marki rozważają debiut na polskim rynku, 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 br. Ustawa nakłada zakaz handlu w niedziele i święta oraz ogranicza godziny handlu w Wigilię

i Wielką Sobotę. Od marca 2018 roku zakazem handlu są objęte 2 niedziele w miesiącu. W 2019 roku handel ograniczony będzie w 3 niedziele w miesiącu a w 2020 roku – 4 niedziele miesiącu.



Galeria Ostrowiec, First Property Poland



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:



Trendy w sektorze biurowym 2018



Trendy na rynku handlowym 2018



Warszawa - w kierunku Smart City



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.keszowska@pl.knightfrank.com](mailto:marta.keszowska@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)

### STRATEGIC CONSULTING EMEA

**Marta Badura**  
[marta.badura@pl.knightfrank.com](mailto:marta.badura@pl.knightfrank.com)

### Kontakt w Londynie:

### INTERNATIONAL RESEARCH

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

