

RESEARCH



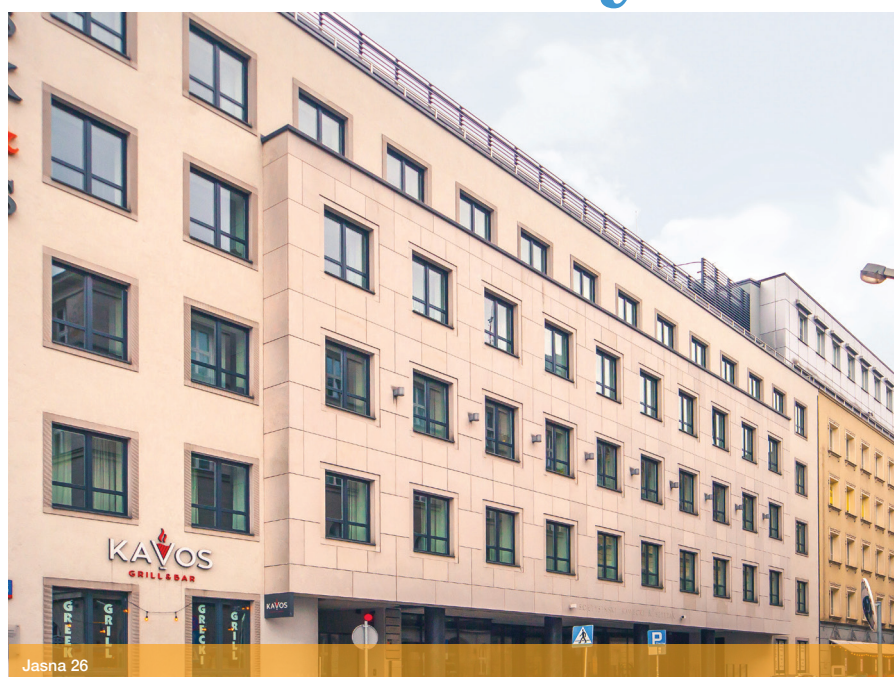
# Polska

RYNEK KOMERCYJNY III KW. 2019



# Warszawa

## Rynek biurowy



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

zasoby powierzchni biurowej  
(na koniec III kw. 2019)

**142.000 m<sup>2</sup>**

nowa podaż w 15 projektach  
(I-III kw. 2019)

**790.000 m<sup>2</sup>**

powierzchnia biurowa  
w budowie  
(na koniec III kw. 2019)

**8,2%**

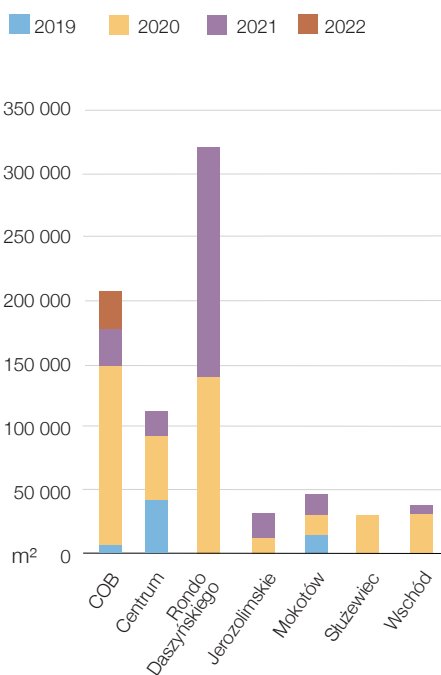
wskaźnik pustostanów  
(na koniec III kw. 2019)

**690.000 m<sup>2</sup>**

wolumen transakcji najmu  
(I-III kw. 2019)

WYKRES 1

Podaż w budowie według lokalizacji  
i planowanych dat ukończenia  
III kw. 2019



Źródło: Knight Frank

Na koniec III kw. 2019 roku całkowite zasoby biurowe w Warszawie wyniosły niemal 5,6 mln m<sup>2</sup>. W okresie od stycznia do września na stołeczny rynek dostarczono 15 obiektów o łącznej powierzchni przekraczającej 142.000 m<sup>2</sup>, z czego 43% przypadło na trzeci kwartał. Największymi inwestycjami oddanymi do użytku w tym czasie są: Wola Retro (24.500 m<sup>2</sup>, Develia), Moje Miejsce B1 (18.700 m<sup>2</sup>, Echo Investment) oraz dwie inwestycje Skanska Property Poland: Generation Park Z (17.300 m<sup>2</sup>) oraz Spark B (15.700 m<sup>2</sup>). Zdecydowaną większość nowej podaży zrealizowanej w pierwszych trzech kwartałach roku, ponad 100.000 m<sup>2</sup>, zrealizowano w obszarach pozacentralnych, z czego ok. 30.000 m<sup>2</sup> w strefie Alej Jerozolimskich. Jeżeli terminy planowanych do oddania w IV kw. inwestycji nie zostaną przesunięte, obszar centralny wzbogaci się w całym 2019 roku o 84.000 m<sup>2</sup> (stanowiąc 40% wolumenu całkowitej nowej podaży w Warszawie).

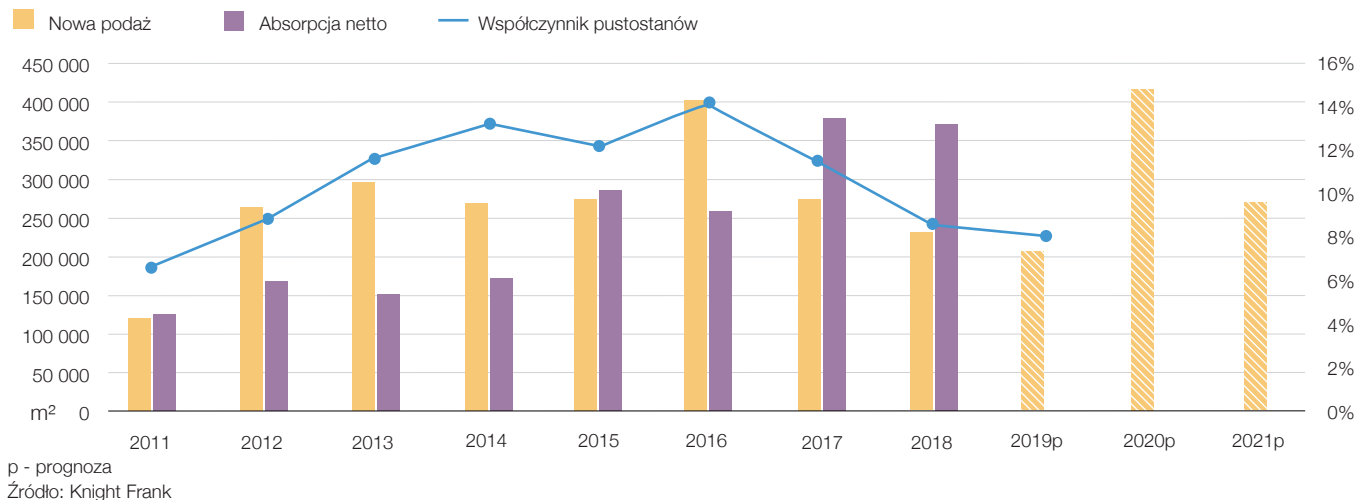
Pomimo ograniczonej nowej podaży dostarczonej na rynek w okresie I-III kw. 2019 roku, nie można mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów, którzy za sprawą

kolejnych rozpoczętych inwestycji realizują łącznie ok. 790.000 m<sup>2</sup> biur. Rekordowym w historii stołecznego rynku może okazać się rok 2020, w którym powierzchnia oddanych do użytku inwestycji może przekroczyć aż 420.000 m<sup>2</sup>, osiągając wynik zbliżony do podaży zrealizowanej w Warszawie w dwóch poprzedzających latach łącznie.

Do największych projektów w budowie należą: kompleks biurowy Varso (HB Reavis, 114.000 m<sup>2</sup>), The Warsaw HUB (Ghelamco Poland, 76.000 m<sup>2</sup>) czy Mennica Legacy Tower (Golub GetHouse, 65.600 m<sup>2</sup>). Wszystkie inwestycje wzbogacą obszar centralny miasta. Rejonem, który obecnie najintensywniej się rozwija pozostaje Rondo Daszyńskiego. To tu w budowie znajduje się siedem wielkoskalowych inwestycji, które w ciągu najbliższych dwóch lat dostarczą łącznie ok. 320.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej.



## WYKRES 2

**Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie**  
 2011-2021p


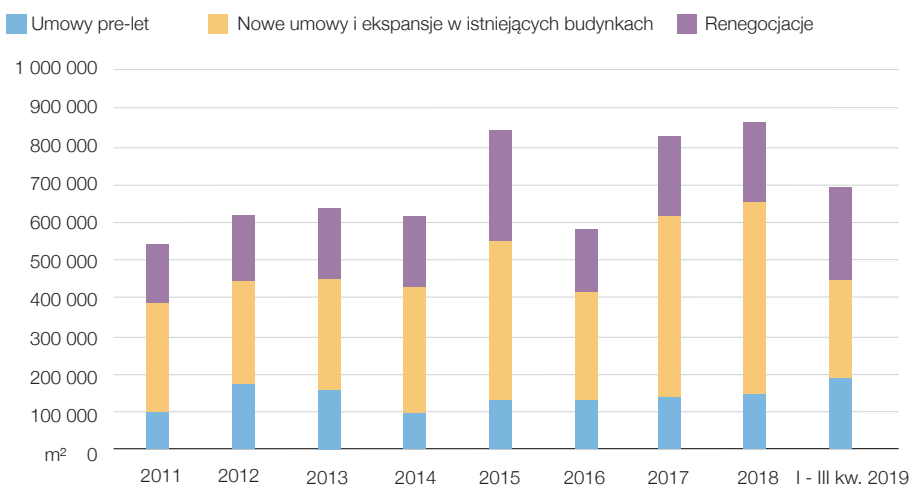
Kolejny kwartał 2019 roku na warszawskim rynku biurowym przyniósł zauważalny wzrost aktywności najemców. Za sprawą rekordowo wysokiego popytu zarejestrowanego w III kw. (284.000 m²) zapotrzebowanie na powierzchnię biurową od początku roku wyniosło 690.000 m², osiągając tym samym najwyższy wynik w historii za pierwsze trzy kwartały roku. Niewątpliwie przyczyniły się do tego trzy umowy podpisane w ciągu ostatnich trzech miesięcy: przednajem mBank na 45.600 m² w Mennica Legacy Tower oraz przedłużenie umów Orange Polska na 44.850 m² w Miasteczku Orange i T-mobile (27.400 m²) w budynku Marynarska 12. Największą popularnością wśród najemców od początku roku cieszyły się lokalizacje w centrum miasta, których udział w wolumenie transakcji najmu przekroczył 40%.

Największy udział w strukturze wynajętej powierzchni w okresie I-III kw. 2019 roku miały renegotiacje (35%). Jest to najwyższy udział tego typu umów, który zwykle nie przekraczał 30%. Nowe umowy oraz ekspansje w istniejących budynkach stanowiły 32% i 6%. Kontrakty podpisane w budynkach w budowie odpowiadały za 27% wolumenu popytu, co daje jeden z rekordowych wyników. Warto podkreślić, że w ostatnich kwartałach zdecydowanie rośnie udział umów pre-let w strukturze popytu. Wynika to z faktu, że na warszawskim rynku biurowym w niektórych lokalizacjach zaczyna brakować powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, w wyniku czego nowoczesna powierzchnia biurowa jeszcze na etapie realizacji coraz częściej zostaje w znacznej części skomercjalizowana.

Wysoka aktywność najemców oraz niewielka nowa podaż przyczyniły się do spadku współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec września wyniósł 8,2% (461.000 m² dostępnej powierzchni biurowej od zaraz) i był to najniższy poziom od siedmiu lat. Wskaźnik ten był o 0,3 pp. niższy w stosunku do poprzedniego kwartału oraz aż o 1,8 pp. niższy niż odnotowany rok wcześniej. Najwięcej niewynajętej powierzchni biurowej oferowane było na Służewcu – 184.700 m² oraz w strefach centralnych – 120.000 m².

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

## WYKRES 3

**Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie**  
 (2011 - III kw. 2019)


Źródło: Knight Frank



# Miasta regionalne

## Rynek biurowy



**4,87 mln m<sup>2</sup>**  
całkowite zasoby

**310.000 m<sup>2</sup>**  
nowa podaż w I-III kw. 2019  
(37 projektów)

**880.000 m<sup>2</sup>**  
powierzchnia biurowa  
w budowie

**9,1%**  
wskaźnik pustostanów

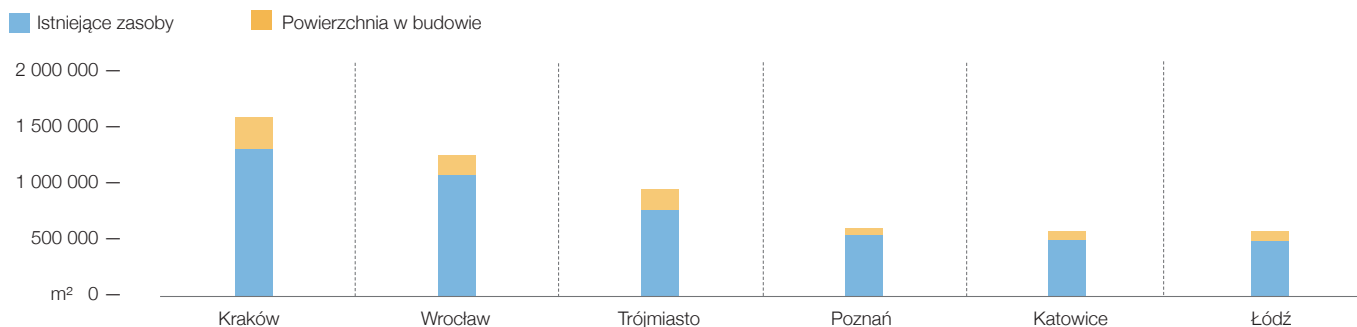
**ponad 500.000 m<sup>2</sup>**  
wolumen transakcji najmu  
(I-III kw. 2019)

Pierwsze trzy kwartały 2019 roku na rynku biurowym w największych sześciu miastach regionalnych w Polsce przyniosły utrzymanie wysokiej aktywności deweloperów. Do użytku oddano 37 projektów o łącznej powierzchni 310.000 m<sup>2</sup>, dzięki czemu całkowite zasoby biurowe w tych ośrodkach wyniosły 4,87 mln m<sup>2</sup>. Pomimo niższej w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku nowej podaży zrealizowanej w tym okresie, w budowie pozostaje około 880.000 m<sup>2</sup>, co stanowi porównywalny wolumen powierzchni jak w poprzednich latach. Świadczy to także o wysokim zainteresowaniu ekspansją w regionach ze strony najemców, którzy w ciągu pierwszych trzech kwartałów roku wynajęli rekordowo dużo powierzchni biurowej, tj. ponad 0,5 mln m<sup>2</sup>. Na koniec września 2019 roku współczynnik pustostanów nieznacznie spadł do poziomu 9,1%, a wywoławcze stawki czynszu utrzymały się na względnie stabilnym poziomie.

WYKRES 1

Istniejące zasoby biurowe oraz podaż w budowie w głównych miastach regionalnych

III kw. 2019



Źródło: Knight Frank

## KRAKÓW

Całkowite istniejące zasoby biurowe w Krakowie na koniec września 2019 roku wyniosły 1,3 mln m<sup>2</sup> i pozostały na niezmiennym poziomie względem poprzedniego kwartału. Pomimo, że w III kw. 2019 roku nie ukończono żadnego projektu biurowego, to nowa podaż zrealizowana w I połowie roku oraz realizacje zaplanowane na ostatni kwartał wskazują, że może to być kolejny rekordowy rok pod względem przyrostu nowej powierzchni. Zgodnie z harmonogramami deweloperów w całym roku w Krakowie może zostać oddane do użytku niemal 170.000 m<sup>2</sup>. Największym projektem, którego budowa ukończyła się w 2019 roku jest V.Offices (22.000 m<sup>2</sup>) należący do AFI Europe. Aktywność deweloperów na krakowskim rynku biurowym nie słabnie, to tu buduje się najwięcej nowych biur. W realizacji pozostaje jeden z najwyższych wolumenów w historii lokalnego

rynku – ponad 280.000 m<sup>2</sup>. Jednym z największych projektów w budowie pozostają dwa kolejne etapy High5ive realizowane przez Skanska Property Poland, które oferują ok. 32.500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W okresie od stycznia do września wysokiej aktywności deweloperów towarzyszył niesłabnący popyt. W tym czasie wynajęto 234.500 m<sup>2</sup> biur, co stanowiło niemal połowę powierzchni podpisanej we wszystkich 6 miastach regionalnych łącznie. Ponadto, wartość odnotowana po trzech kwartałach już jest najwyższym rocznym wynikiem w historii lokalnego rynku. Wyjątkowo szeroka oferta projektów w budowie wpłynęła na strukturę popytu. Najwyższy udział w tym okresie przypadł na umowy pre-let (39%). Na koniec III kw. 2019 współczynnik pustostanów w Krakowie wyniósł 9,4% i w porównaniu z poprzednim kwartałem spadł o 0,7 pp., natomiast w odniesieniu danych sprzed roku spadł o 1 pp.

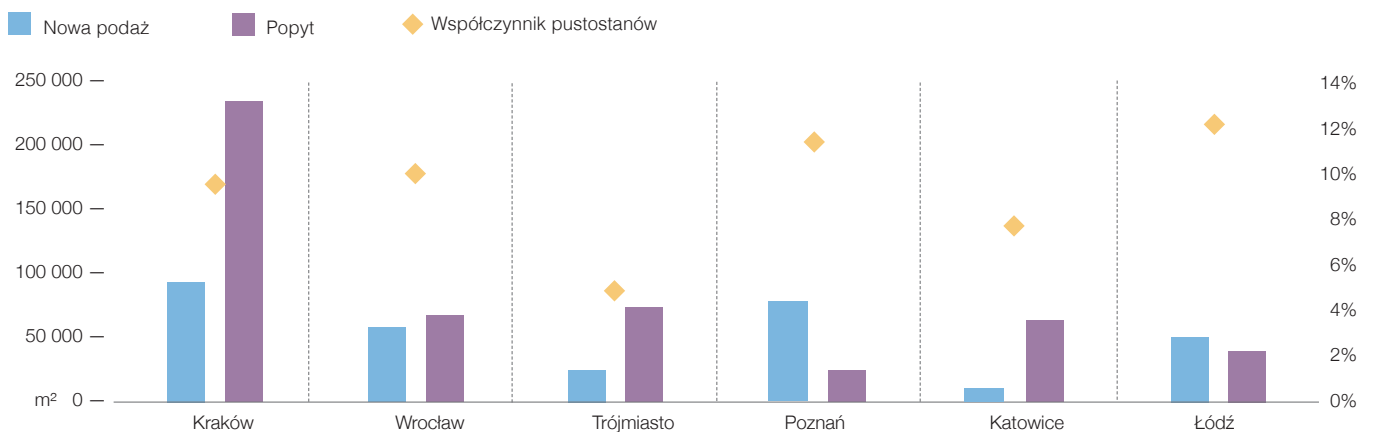
## WROCŁAW

Tempo rozwoju rynku biurowego we Wrocławiu nie zwalnia. W okresie od stycznia do września 2019 roku zakończyła się budowa siedmiu projektów o łącznej powierzchni wynoszącej niemal 60.000 m<sup>2</sup>. Ponad 43.000 m<sup>2</sup> w ramach czterech inwestycji zrealizowano w III kw., z czego największymi projektami były Nowy Targ należący do Skanska Property Poland (19.400 m<sup>2</sup>) oraz Carbon Tower wybudowany przez Cavatina Holding (17.600 m<sup>2</sup>). Dzięki temu całkowite zasoby biurowe w mieście przekroczyły 1,11 mln m<sup>2</sup>. Zakładając, że planowane terminy zakończenia budowanych obecnie inwestycji nie zostaną przesunięte (łącznie około 170.000 m<sup>2</sup>), rynek wrocławski w ostatnim kwartale roku może powiększyć się o kolejne 86.500 m<sup>2</sup>, co da łącznie roczny wynik przekraczający nawet rekordowy pod

### WYKRES 2

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

I-III kw. 2019



Źródło: Knight Frank



V.Offices, Kraków



tym względem 2018 rok. Tak wysoki rezultat to zasługa przede wszystkim jednej wielkoskalowej inwestycji – Business Garden Wrocław budowanej przez Vastint Poland (77.000 m<sup>2</sup>). Od początku roku zaobserwowano mniejszą aktywność po stronie najemców na lokalnym rynku, co miało odzwierciedlenie w nieznacznym wzroście współczynnika pustostanów. W okresie I-III kw. wynajęto ok. 65.500 m<sup>2</sup> biur, co dało wynik zdecydowanie niższy niż w analogicznym okresie w poprzednich latach. Warto podkreślić, że szeroka oferta powierzchni w budowie wpłynęła na strukturę popytu, w której dominowały umowy pre-let – niemal 40% powierzchni wynajęto w realizowanych inwestycjach. Na koniec września 2019 roku współczynnik powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniósł 10% (wzrost o 0,7 pp. w odniesieniu do poprzedniego kwartału, oraz wzrost o 0,3 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku).

## TRÓJMIASTO

Pierwsze trzy kwartały 2019 roku w Trójmieście to okres niewielkich zmian w sektorze biurowym. Od początku roku na rynek wprowadzono zaledwie 23.500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego w III kw.

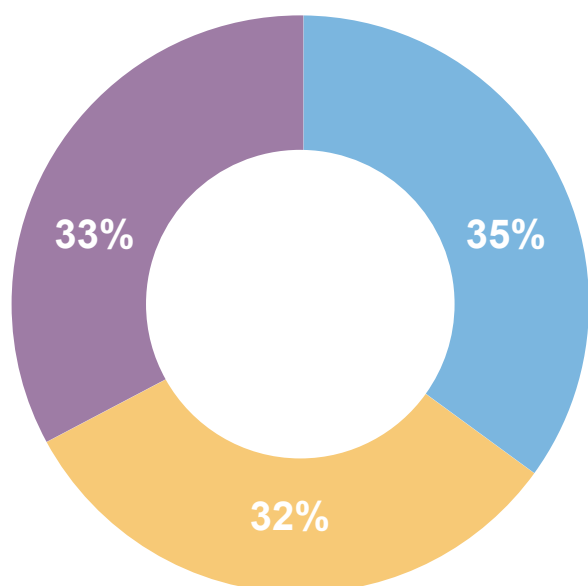


zakończono budowy dwóch projektów: Fenix (inwestycja Princess Yachts Polska) oraz Oficyna I (Torus), które łącznie dostarczyły 6.050 m<sup>2</sup> nowej powierzchni. W rezultacie, całkowite zasoby biurowe Trójmiasta na koniec

września 2019 roku wyniosły niemal 800.000 m<sup>2</sup>. Jeżeli zakładane terminy realizacji inwestycji w budowie nie zostaną przesunięte, to w ostatnim kwartale roku może zostać ukończonych około 46.000 m<sup>2</sup>, natomiast pozostałe 140.000 m<sup>2</sup> w kolejnych dwóch latach. Największym projektem w budowie w Trójmieście pozostaje zlokalizowany w Gdyni kompleks 3T Office Park, składający się z trzech wież biurowych, realizowany przez spółkę 3T Office Park, który łącznie zaoferuje ponad 38.000 m<sup>2</sup>. Po wyjątkowo spokojnym I kwartale 2019 roku, kiedy w Trójmieście wynajęto mniej niż 10.000 m<sup>2</sup>, kolejne dwa kwartały przyniosły ożywienie po stronie najemców, którzy podpisali umowy na ponad 65.000 m<sup>2</sup>. Wśród transakcji zawartych w pierwszych trzech kwartałach roku przeważały nowe umowy w istniejących budynkach (42% powierzchni podpisanych umów) oraz umowy renegotiacji (37%). Ze względu na niewielką podaż nowej powierzchni i dużą aktywność najemców, na koniec września 2019 roku współczynnik pustostanów w Trójmieście obniżył się do poziomu 4,8% (spadek o 1,2 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz spadek o 2,1 pp. w ciągu roku). Wynik ten to najniższy poziom spośród sześciu głównych rynków regionalnych oraz najniższy w Trójmieście od 2007 roku.

WYKRES 3  
Struktura popytu w miastach regionalnych  
I-III kw. 2019

■ Renegocjacje ■ Nowe umowy, ekspansje ■ Umowy typu pre-let



Źródło: Knight Frank

## POZNAŃ

W okresie I-III kw. 2019 roku do użytku oddano blisko 76.000 m<sup>2</sup> w ramach sześciu projektów biurowych, z czego niemal 60% powierzchni stanowiła jedna inwestycja – Business Garden Poznań zrealizowana przez Vastint Poland. Za sprawą tego jednego projektu odnotowana nowa podaż już po trzech kwartałach była najwyższa w historii poznańskiego rynku. Dzięki nowo oddanej powierzchni całkowite zasoby biurowe w mieście przekroczyły 555.000 m<sup>2</sup>. Dodatkowo, jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów zakończenia inwestycji w budowie (70.000 m<sup>2</sup> łącznie), to wolumen nowej podaży w całym 2019 roku może osiągnąć niemal 88.000 m<sup>2</sup>, co daje tyle, ile w poprzednich 3 latach łącznie zostało zrealizowane w Poznaniu. Największym projektem w budowie pozostaje Nowy Rynek o powierzchni 36.000 m<sup>2</sup> (budynki A, D) realizowany przez Skanska Property Poland. Z kolei wolumen transakcji najmu powierzchni biurowej odnotowany od początku roku wyniósł jedynie 25.500 m<sup>2</sup>. Najwyższy udział w strukturze popytu w tym okresie przypadł na nowe umowy w istniejących budynkach – 52% oraz umowy renegocjacji – 38%. Rekordowa nowa podaż oddana do użytku w okresie I-III kw. 2019 oraz niewielki wolumen podpisanych umów najmu, przełożyły się na wysoki współczynnik pustostanów, który na koniec III kw. wyniósł 11,4%. Wynik ten co prawda był o 4,8 pp. wyższy niż w analogicznym okresie 2018 roku, natomiast za sprawą stopniowej absorpcji powierzchni dostępnej w projekcie Business Garden Poznań o 4,5 pp. niższy niż na koniec I kw. 2019 roku.

## KATOWICE

Okres I-III kw. 2019 roku na katowickim rynku biurowym minął dość spokojnie. Od początku roku do użytku oddano dwie niewielkie inwestycje biurowe o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 10.000 m<sup>2</sup>. W rezultacie, całkowite zasoby biurowe w mieście szacowane są na 531.000 m<sup>2</sup>. Sytuacja ta nie jest jednak oznaką spowolnienia na katowickim rynku biurowym, ponieważ w trakcie realizacji pozostaje blisko 77.000 m<sup>2</sup>. Jeśli zakładane terminy oddania do użytku obecnie realizowanych inwestycji nie zostaną przesunięte na kolejny rok, to prawie 40% tej powierzchni może zostać oddane do użytku w ostatnim kwartale 2019 roku. Największym projektem w budowie pozostają dwie fazy inwestycji Face2Face o łącznej powierzchni 45.000 m<sup>2</sup> (Echo Investment). Od początku roku na katowickim rynku biurowym można zaobserwować nienotowaną dotychczas wysoką aktywność najemców. Od stycznia do września 2019 roku wolumen transakcji najmu sięgnął 60.500 m<sup>2</sup>, przy czym ponad połowa została podpisana w III kw. 2019 roku. Zarejestrowany wynik po trzech kwartałach jest już najwyższym rocznym rezultatem w historii lokalnego rynku. Wśród transakcji zawartych w tym okresie dominowały umowy przednajmu w projektach w budowie oraz renegocjacje, których udział wyniósł po 38%. Ze względu na niską nową podaż oraz znaczne ożywienie po stronie najemców, na koniec września 2019 roku zaobserwowano spadek współczynnika pustostanów o 3,5 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu 2018 roku oraz nieznaczny wzrost o 0,4 pp. w stosunku do poprzedniego kwartału do poziomu 7,7%. Jest to drugi najniższy wynik (po Trójmieście) wśród 6 regionalnych rynków biurowych.

## ŁÓDŹ

Od stycznia do września 2019 roku rynek biurowy w mieście wzbogacił się o sześć nowych projektów o łącznej powierzchni sięgającej 50.000 m<sup>2</sup>, z czego cztery z nich (o łącznej powierzchni 22.300 m<sup>2</sup>) zostało oddanych do użytku w III kw. 2019 roku. Największym obiektem oddanym do użytku w 2019 roku jest pierwszy etap Bramy Miasta należącej do Skanska Property Poland, który dostarczył na rynek ok. 25.500 m<sup>2</sup> biur. Dzięki temu w III kw. 2019 roku Łódź z zasobami sięgającymi 518.000 m<sup>2</sup> dołączyła do grupy miast, których powierzchnia biurowa przekracza 0,5 mln m<sup>2</sup>. Na koniec września 2019 roku w budowie pozostawało tu niemal 90.000 m<sup>2</sup>, z czego około 25% może zostać oddane do użytku w ostatnim kwartale bieżącego roku. Największą inwestycją w budowie pozostaje Hi Piotrowska 155 o łącznej powierzchni 21.000 m<sup>2</sup> realizowana przez Bacoli Properties oraz Master Management Group. Popyt na powierzchnię biurową w Łodzi rośnie. W okresie od stycznia do września na łódzkim rynku podpisano umowy najmu na niemal 41.000 m<sup>2</sup>. Odnotowany wynik jest o 23% wyższy niż w analogicznym okresie 2018 roku. Największy udział w strukturze popytu miały umowy pre-let – 46%. Wskaźnik pustostanów utrzymał się na niezmiennym poziomie względem poprzedniego kwartału i wyniósł 12,1%, natomiast w ciągu roku wzrósł o 2,4 pp. Przyczynił się do tego wyniku duży wolumen nowej podaży oddanej do użytku w 2019 roku. Warto również zaznaczyć, że odnotowany wskaźnik jest najwyższy od 2013 roku i najwyższy wśród wszystkich miast regionalnych.



Arkońska Business Park, Gdańsk

# Rynek handlowy

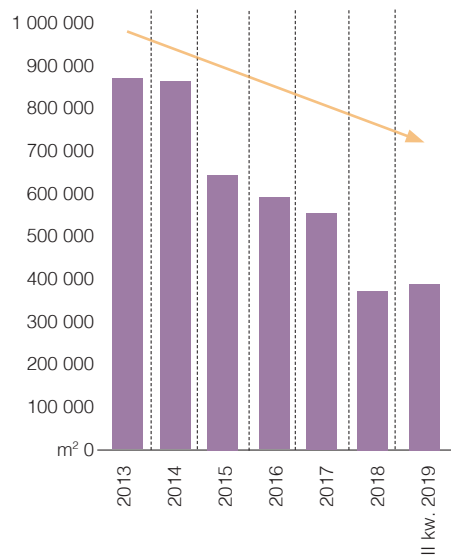
**215.000 m<sup>2</sup>**  
powierzchnia centrów handlowych otwartych od początku 2019 roku

**28%**  
udział rozbudów w nowej podaży

**385.000 m<sup>2</sup>**  
projekty handlowe w budowie w III kw. 2019

**3,6%**  
pustostany w Polsce w połowie 2019

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



Źródło: Knight Frank

Od początku 2019 roku w Polsce do użytku oddano niemal 215.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, a wynik ten okazał się o około 20% wyższy od zarejestrowanego w analogicznym okresie 2018 roku. W największym stopniu było to zasługą długo wyczekiwanej Galerii Młociny (78.500 m<sup>2</sup>) otwartej w maju 2019 w Warszawie. Za nią uplasowały się, m.in.: Silesia Outlet w Gliwicach (12.000 m<sup>2</sup>) oraz Tkalnia w Pabianicach (12.000 m<sup>2</sup>). Nadal w wolumenie nowej podaży oddanej do użytku znaczącą część stanowiły rozbudowy. Nowe części obiektów takich jak m.in. Morski Park Handlowy w Gdańsku (rozbudowa o 16.500 m<sup>2</sup>) czy Solaris Center w Opolu (powiększenie o 9.000 m<sup>2</sup>) stanowiły 28% nowej podaży.

Z roku na rok na polskim rynku handlowym obserwowany jest spadek aktywności deweloperów realizujących wielkoskalowe projekty. Trend ten kontynuowany był również we wrześniu 2019 roku, kiedy w budowie zidentyfikowano około 385.000 m<sup>2</sup>. Był to jednym z niższych 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 III kw. 2019 roku projekty handlowe budowane w miastach do 50.000 mieszkańców stanowiły niemal 30% realizowanej podaży.

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 zamknął 19 lokalizacji w Polsce z powodu ich niezadowalającej 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 II kw. 2019 roku wzrosła o 1,2% w porównaniu z analogicznym okresem 2018 roku, a I połowa 2019 roku osiągnęła wzrost o 0,5% w porównaniu z I poł. 2018. Największe spadki (odpowiednio -1,5% oraz -2,7%) odnotowały centra małe i bardzo małe (do 20.000 m<sup>2</sup> GLA), odwiedzalność w centrach średnich pozostała stabilna (+0,3%), natomiast duże i bardzo duże centra handlowe (powyżej 40.000 m<sup>2</sup> GLA) odnotowały odwiedzalność wyższą o 3,3% w porównaniu z II kw. 2018 roku.

Z kolei, z analizy obrotów 120 centrów handlowych w I półroczu 2019 roku przeprowadzonej przez Retail Institute wynika, że obroty sieci handlowych w tych centrach wzrosły 1% (r-d-r). W II kw. 2019 roku spadki obrotów od 1% do 3,5% odnotowały: moda i artykuły sportowe, moda i artykuły dla dzieci i kobiet w ciąży, elektronika, książki i multimedia, rozrywka oraz specjalistyczne sklepy spożywcze. Wzrost obrotów (+1,1%) zanotowały sklepy z ofertą modową.



# Rynek magazynowy

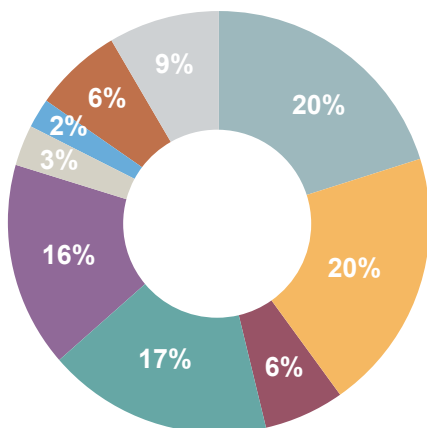
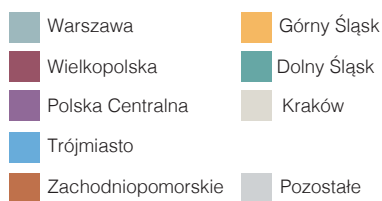
**18 mln m<sup>2</sup>**  
zasoby powierzchni  
magazynowej w Polsce

**1,9 mln m<sup>2</sup>**  
nowa podaż powierzchni  
magazynowej w I-III kw. 2019  
roku

**2,5 mln m<sup>2</sup>**  
wynajętej powierzchni  
magazynowej w I-III kw. 2019  
roku

**5,9%**  
współczynnik pustostanów

WYKRES 1  
Podaż w budowie wg lokalizacji  
III kw. 2019



Źródło: Knight Frank

Po pierwszych dziewięciu miesiącach 2019 roku aktywność deweloperów przyniosła ponad 1,9 mln m<sup>2</sup> nowej podaży. Tym samym całkowite zasoby powierzchni magazynowej na wynajem osiągnęły 18 mln m<sup>2</sup>. Polska cieszy się największą popularnością spośród krajów Europy Środkowo-Wschodniej ze względu na niskie koszty pracy, zachęty dla inwestorów oraz swoją lokalizację. Polskim rynkiem magazynowym interesują się zwłaszcza firmy logistyczne, dystrybucyjne oraz z branży e-commerce.

W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowych w kraju wzrosły o 13% w porównaniu z końcem 2018 roku. 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 24% zasobów magazynowych w Polsce. Warto jednak zaznaczyć, że największą dynamikę wzrostu sektora obserwujemy w regionach. W rezultacie udział Warszawy w zasobach magazynowych zmniejszył się o niemal 3 pp. (r-r).

Deweloperzy w dalszym ciągu pozostają aktywni, o czym świadczy wysoki wolumen nowej powierzchni oddanej do użytku. Od stycznia do września 2019 roku na rynek trafiło ponad 1,9 mln m<sup>2</sup>. Najwięcej powierzchni (odpowiednio 21,5% i 19,5% nowej podaży) dostarczono w regionie Górnego Śląska i Polski Centralnej. Od kilku lat niezmiennie dominują projekty typu BTS (built-to-suit). Największe projekty ukończone od początku 2019 roku w tych obszarach to m.in. BTS dla firmy Amazon w Gliwicach (210.000 m<sup>2</sup>), magazyn BTS dla Zalando w Olsztynie (120.000 m<sup>2</sup>) i II faza BTS dla Castoramy w Łodzi (52.000 m<sup>2</sup>). Również pod względem podaży w budowie spodziewany jest dalszy dynamiczny rozwój

sektora magazynowego w Polsce. Obecnie na etapie realizacji znajduje się 2,2 mln m<sup>2</sup> i jest to wartość tylko nieznacznie mniejsza niż w III kw. 2018 roku. Najwięcej powierzchni w budowie (po ok. 20%) znajduje się na Górnym Śląsku i w rejonie warszawskim. Wolumen popytu na powierzchnię magazynową zarejestrowany od I do III kw. 2019 roku przekroczył 2,5 mln m<sup>2</sup>. W porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku zmniejszył się o 12%, jednak pozostaje silny. Należy bowiem pamiętać, że lata 2017 i 2018 odznaczały się na rynku magazynowym rekordowym wolumenem popytu. Największym zainteresowaniem najemców wciąż cieszyły się główne obszary koncentracji, tj. Warszawa (28% wolumenu wynajętej powierzchni), Dolny Śląsk (16% wynajętej powierzchni) i Górny Śląsk (15% wolumenu najmu). Największe umowy podpisane od początku 2019 roku to transakcje najmu w m.in. Panattoni Park Wrocław XI (60.000 m<sup>2</sup> dla Pantos Logistics), P3 Mszczonów (PepsiCo wynajęło 58.000 m<sup>2</sup> a ID Logistics przedłużyło umowę 47.000 m<sup>2</sup>) oraz w 7R Park Kraków (41.000 m<sup>2</sup> dla Answear.com).

Na dobrą kondycję sektora wskazuje utrzymujący się dość niski współczynnik pustostanów. Pod koniec września 2019 roku w Polsce niewynajęte pozostawało 1 mln m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem. Stanowiło to 5,9% zasobów a współczynnik ten był o 1,6 pp. wyższy w porównaniu z wynikiem z III kw. 2018 roku.

Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy. Można jednak oczekiwać, że rosnące koszty realizacji inwestycji mogą przełożyć się na ograniczenie oferowanych zachęt dla najemców, a w konsekwencji na wzrost efektywnych stawek czynszu w projektach magazynowych w całej Polsce.

# Rynek inwestycyjny

**732 mln EUR**

wolumen transakcji inwestycyjnych w III kw. 2019 roku

**70%**

udział segmentu biurowego w wolumenie transakcji

Spodziewany dalszy wzrost aktywności inwestycyjnej w segmencie komercyjnym



Retro Office, Wrocław

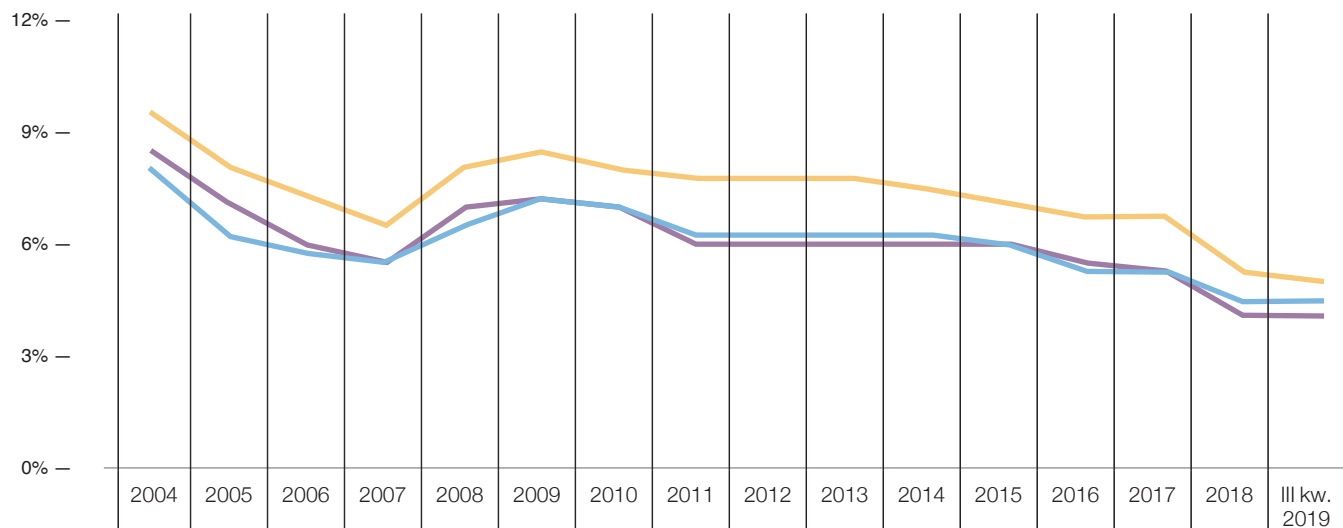
Całkowita wartość inwestycji w Polsce w pierwszych trzech kwartałach 2019 roku wyniosła 4,42 mld EUR i była na zbliżonym poziomie co w analogicznym okresie 2018 roku. Aż 62% wolumenu stanowiły przejęcia obiektów biurowych, 14% stanowiły inwestycje w sektor magazynowy, a 20% w obiekty handlowe. Z uwagi na ograniczoną ofertę dobrze zlokalizowanych obiektów handlowych na sprzedaż, wolumen transakcji w tym sektorze pozostanie na niskim poziomie w porównaniu do lat ubiegłych.

WYKRES 1

Stopy kapitalizacji produktów „prime”

2004 - III kw. 2019

Biura Handel Magazyny

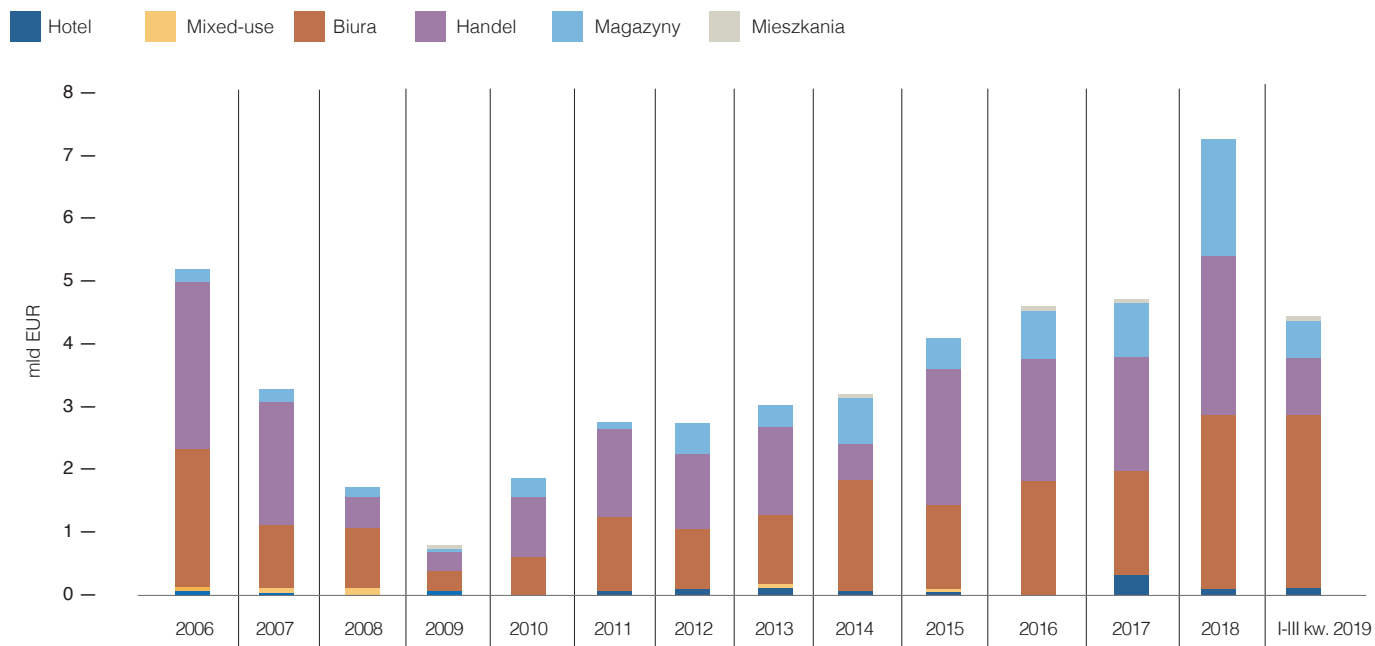


Źródło: Knight Frank

## WYKRES 2

## Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce

2006 - III kw. 2019



Źródło: Knight Frank

Duża aktywność inwestorów wciąż obserwowana jest na warszawskim rynku biurowym, a miasto charakteryzuje się dużą różnorodnością produktów inwestycyjnych. Pod względem wartości wolumenu inwestycyjnego, Warszawa pozostaje również na pierwszym miejscu wśród miast Europy Środkowo-Wschodniej. W III kw. 2019 roku miasto jedynie umocniło swoją pozycję, a wartość inwestycji od początku roku wyniosła 1,7 mld EUR. Tak duży wolumen to zasługa m.in. przejęcia przez Immofinanz wieży Warsaw Spire za 390 mln EUR, zakup Warsaw Trade Tower przez Globalworth czy biurowców Astoria i Ethos przez Credit Suisse.

Z kolei wartość transakcji na rynkach regionalnych wyniosła 1,07 mld EUR w okresie I-III kw. 2019 (40% udziału), potwierdzając wciąż stabilny popyt na wysokiej jakości produkty inwestycyjne i wyższe stopy zwrotu w porównaniu do Warszawy. Największe transakcje minionego okresu to zakup Retro Office House i Silesia Star przez Globalworth

czy przejęcie Zabłocie Business Park przez fundusz Uniq.

Okres od stycznia do września 2019 roku to także kilka sfinalizowanych transakcji na rynku magazynowym na łączną kwotę niemal 600 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 równie wysoki jak 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 5,75%-6,75% z tendencją do kompresji, z kolei w Warszawie stopy kapitalizacji prime spadły poniżej 5,00%. Spadły również stopy kapitalizacji za nieruchomości handlowe, które w minionym roku wyceniane były nieco powyżej 4%. 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%.



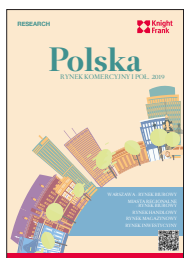
Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

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:



Polska rynek komercyjny I poł. 2019



Trendy w sektorze biurowym 2018



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych 2011-2018



Centra handlowe od (nowa)

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

© 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 Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.

### 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

**Krzysztof Cipiur**  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

### LAND ADVISORY

**Piotr Litwin**  
[piotr.litwin@pl.knightfrank.com](mailto:piotr.litwin@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

**L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz**  
[izabela.potrykus@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.potrykus@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)

### PROJECT MANAGEMENT

**Urszula Łuszipińska**  
[urszula.luszipinska@pl.knightfrank.com](mailto:urszula.luszipinska@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)

### MANAGING PARTNER

**Daniel Puchalski**  
[daniel.puchalski@pl.knightfrank.com](mailto:daniel.puchalski@pl.knightfrank.com)

