



## RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

**813.000 m<sup>2</sup>**

najwyższy w historii  
warszawskiego rynku  
biurowego wolumen  
transakcji najmu

---

**280.000 m<sup>2</sup>**

rekordowa absorpcja netto

---

**102.000 m<sup>2</sup>**

najniższa od 3 lat skala  
rozpoczynanych inwestycji  
biurowych

---



## RYNEK BIUROWY W REGIONACH

**Ponad  
500.000 m<sup>2</sup>**

biur wynajętych w regionach,  
wynik dotychczas  
nienotowany

---

**695.000 m<sup>2</sup>**

rekordowy wolumen  
powierzchni biurowej  
w budowie

---

Sektor BPO najbardziej  
aktywny

---

## RYNEK HANDLOWY

**600.000 m<sup>2</sup>**

wolumen nowej podaży  
nieznacznie wyższy od  
średniej z ostatnich pięciu lat

---

**500.000 m<sup>2</sup>**

wyjątkowo wysoka podaż  
w budowie w największych  
aglomeracjach

---

**240 m<sup>2</sup>/1.000  
mieszkańców**

rosnące nasycenie  
powierzchnią handlową,  
przewyższające średnią  
europejską

---

## RYNEK MAGAZYNOWY

Ponad  
2,6 mln m<sup>2</sup>

rekordowy wolumen  
transakcji najmu  
powierzchni  
magazynowych

Najniższy w historii poziom  
pustostanów

poniżej 5%  
nowoczesnych  
zasobów

## RYNEK INWESTYCYJNY

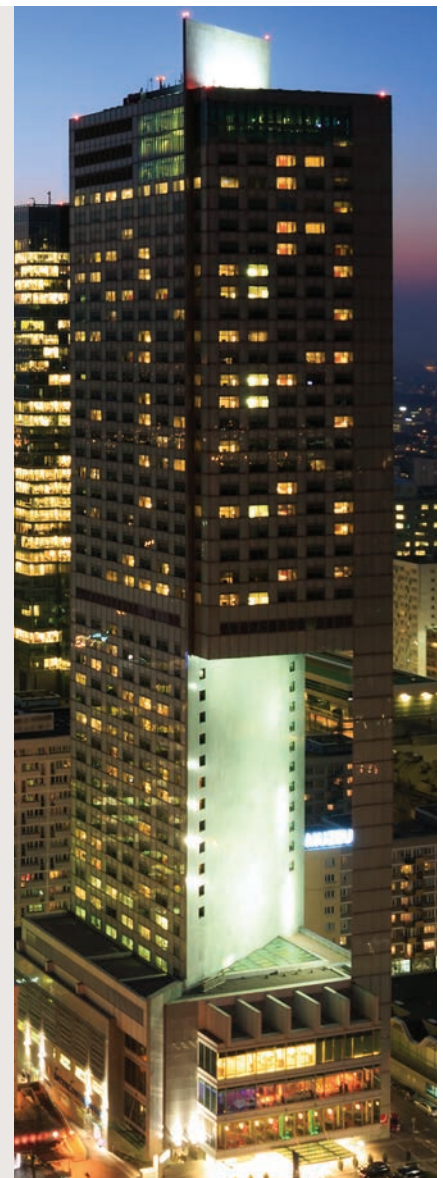
Najwyższy wolumen  
transakcji na rynku  
inwestycyjnym od 2006 roku

ponad  
4 mld euro

Kompresja stóp kapitalizacji

Najwyższy w historii  
wolumen transakcji  
inwestycyjnych w sektorze  
biurowym  
w miastach regionalnych

66% wartości  
transakcji  
biurowych



## RYNEK HOTELOWY

W ślad za rosnącą liczbą  
turystów przybywa  
inwestycji hotelowych

Rośnie obłożenie hoteli

# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Rok 2015 na warszawskim rynku biurowym zakończył się rekordowym wolumenem podpisanych transakcji najmu, najwyższą w historii rynku absorpcją netto oraz spadkiem współczynnika pustostanów. Aktywność deweloperów pozostała wysoka, a sygnały z rynku wskazują na utrzymanie się tej tendencji.

Roczna podaż powierzchni biurowej w 2015 roku utrzymała się na poziomie porównywalnym do rezultatu z 2014 roku i nieznacznie przekroczyła 270.000 m<sup>2</sup>. Niektórzy deweloperzy podjęli decyzje o przesunięciu dat oddania budynków do użytku z IV kw. 2015 roku na początek 2016 roku, w konsekwencji czego nie ziszczył się scenariusz przewidujący, że będzie to rekordowy rok pod względem nowej podaży. Znacznie wyższy wynik ma szansę zostać osiągnięty w 2016 roku, gdy zakończone zostaną budowy m.in. sześciu wielkoskalowych projektów biurowych (powyżej 30.000 m<sup>2</sup> każdy).

Rok 2015 okazał się wyjątkowym okresem pod względem aktywności najemców. W ciągu czterech kwartałów podpisano umowy najmu 813.000 m<sup>2</sup>, tj. ponad 30% więcej niż w 2014 roku. Obok bardzo wysokiego wolumenu najmu, w 2015 roku odnotowano historycznie najwyższy poziom absorpcji netto. W tym okresie około 280.000 m<sup>2</sup> biur zostało wchłonięte przez rynek, tj. o około 90% więcej niż w 2014 roku.

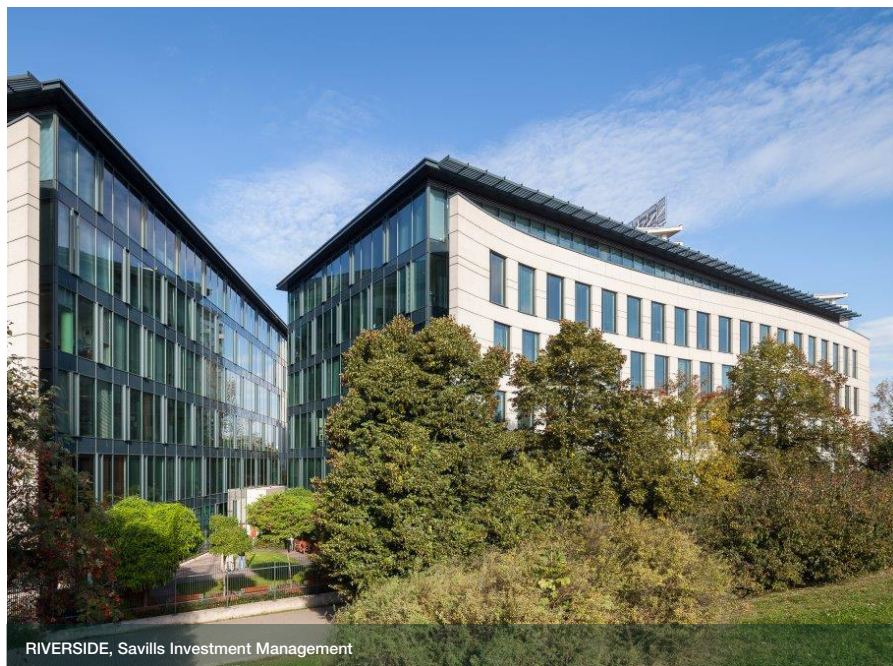
Od 2013 roku w strukturze umów systematycznie zwiększa się udział kontraktów w budynkach zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu (COB). Niezmiennie około 50% kontraktów stanowią nowe umowy (podpisywane zarówno w istniejących budynkach, jak i dopiero powstających). Znaczącą grupę stanowią także renegecje istniejących kontraktów, których udział w ostatnich 5 latach przekraczał 30% rocznie.

Wysoka aktywność najemców odnotowana w całym 2015 roku miała istotny wpływ na obniżenie się wskaźnika pustostanów, który w grudniu 2015 roku nieznacznie przekroczył 12% (14,1% powierzchni na wynajem). Po tendencji wzrostowej współczynnika utrzymującej się od kilku lat, w drugiej połowie 2015 roku odnotowano spadek pustostanów. Mając jednak na uwadze oczekiwaną skalę nowej podaży w ciągu 12 miesięcy przy założeniu, że absorpcja netto osiągnie w 2016 roku średni poziom z ostatnich 3 lat (około 200.000 m<sup>2</sup>), można spodziewać się wzrostu wskaźnika pustostanów do poziomu nawet 17% powierzchni na wynajem na koniec 2016 roku.

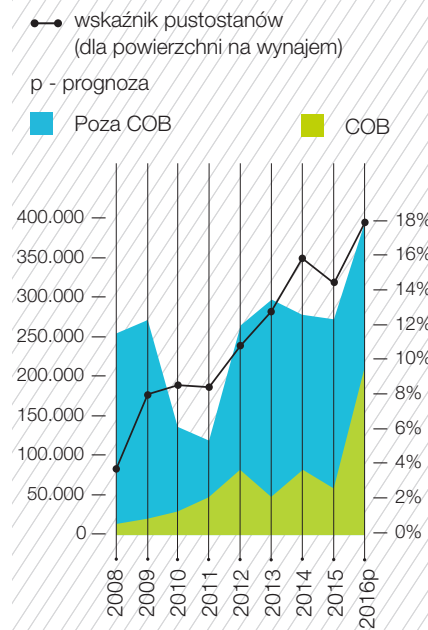
**813.000 m<sup>2</sup>**  
najwyższy w historii warszawskiego rynku biurowego wolumen transakcji najmu

**280.000 m<sup>2</sup>**  
rekordowa absorpcja netto

**102.000 m<sup>2</sup>**  
najniższa od 3 lat skala rozpoczynanych inwestycji biurowych



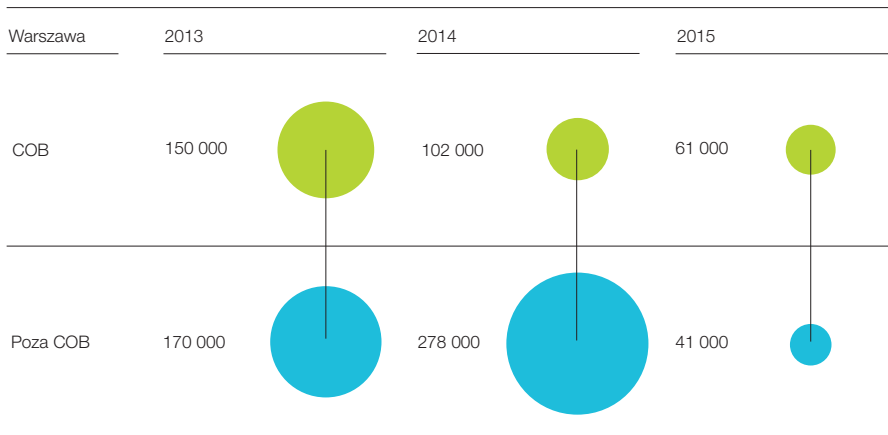
WYKRES 1  
**Nowa podaż i pustostany w Warszawie**  
2008 - 2016p



Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 2

**Wolumen rozpoczętych inwestycji (m<sup>2</sup>)**  
2013 - 2015



Źródło: Knight Frank

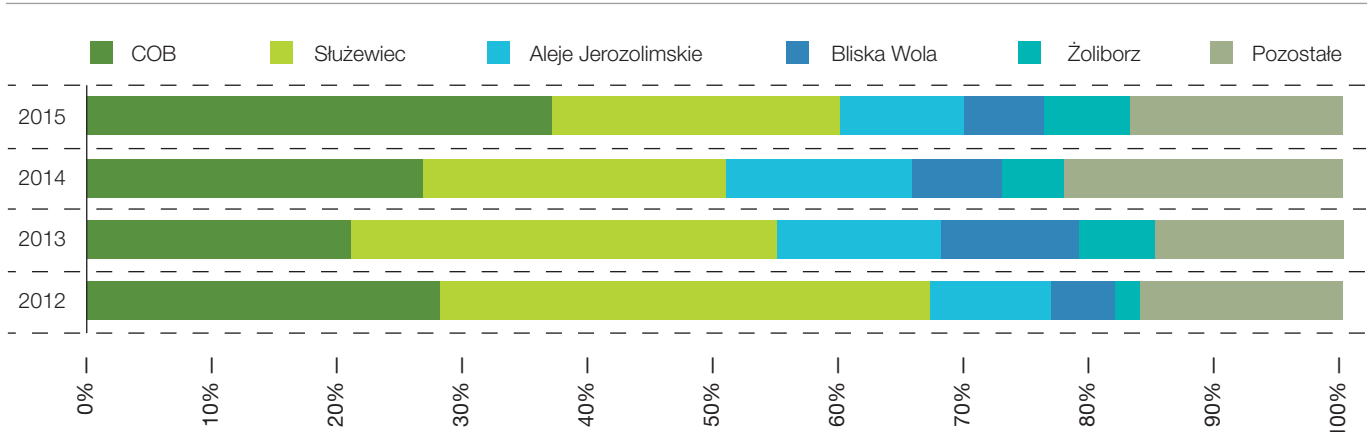
Wysoka dostępność powierzchni biurowej w Warszawie (zarówno w istniejących budynkach, jak i projektach w budowie) sprawiła, że w minionym roku niewielu deweloperów zdecydowało się rozpocząć realizację nowych inwestycji. W porównaniu z 2014 rokiem skala rozpoczynanych projektów spadła niemal 4-krotnie, a w porównaniu z 2013 rokiem - ponad 3-krotnie. Z drugiej strony, satysfakcjonujące wyniki warszawskiego rynku biurowego (zwłaszcza dotyczące wolumenu transakcji najmu i chłonności rynku) w 2015 roku, już przyniosły pierwsze efekty w postaci informacji prasowych na temat planowanego rozpoczęcia realizacji kilku wielkoskalowych projektów. Można zatem oczekiwać,

że w 2016 roku aktywność deweloperów ponownie wzrośnie.

Wywoławcze miesięczne stawki czynszów na koniec 2015 roku wahały się od 15 do 23 EUR za m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowanej w COB oraz 10,5-18 EUR za m<sup>2</sup> biur w pozostałych dzielnicach. Ze względu na dużą ilość dostępnej powierzchni w istniejących budynkach oraz realizowanych projektach, czynsze wywoławcze spadły w ostatnich 12 miesiącach. Co więcej, warszawski rynek pozostaje rynkiem najemcy, co znajduje odzwierciedlenie w większej elastyczności właścicieli w negocjacjach. W konsekwencji stawki efektywne są niższe o 15-30% od stawek wywoławczych.

WYKRES 3

**Struktura rocznego wolumenu najmu wg lokalizacji**  
2012 - 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

# RYNEK BIUROWY W REGIONACH

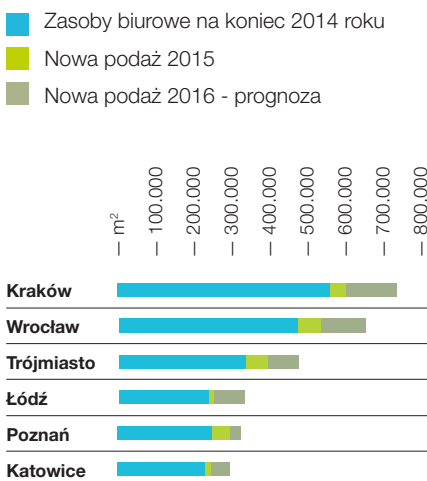
Rok 2015 na rynku biurowym w miastach regionalnych to okres kontynuacji dynamicznego rozwoju. Utrzymującej się wysokiej aktywności deweloperów towarzyszył rekordowy popyt, napędzany w głównej mierze przez najemców z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Jednocześnie czynsze i współczynnik pustostanów pozostały na stabilnym poziomie, co pozwala oczekiwać, że dobra koniunktura na rynku utrzyma się również w 2016 roku.

Ponad  
**500.000 m<sup>2</sup>**  
biur wynajętych w regionach,  
wynik dotychczas nienotowany

**695.000 m<sup>2</sup>**  
rekordowy wolumen powierzchni  
biurowej w budowie

Nowa podaż w ubiegłym roku osiągnęła wysoki poziom porównywalny z 2014 rokiem. Na sześciu głównych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź) ukończone zostało blisko 280.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem w 31 projektach. Największe z nich to Business Garden Poznań (41.100 m<sup>2</sup>)

WYKRES 1  
**Zasoby biurowe i prognozowana nowa podaż na głównych rynkach regionalnych**  
IV kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

zrealizowany przez Vastint Poland w Poznaniu, Dominikański (35.800 m<sup>2</sup>) wybudowany przez Skanska Property Poland we Wrocławiu oraz II etap kompleksu Alchemia (wieże Ferrum i Titanium, łącznie 21.000 m<sup>2</sup>) firmy Torus w Gdańsku.

Deweloperzy nie zwalniają jednak tempa, o czym świadczy rekordowy wolumen powierzchni w budowie. Według szacunków Knight Frank, na koniec grudnia 2015 roku w budowie pozostawało około 695.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem w blisko 70 projektach, z czego zgodnie z harmonogramami inwestorów nawet 500.000 m<sup>2</sup> może zostać dostarczone na rynek w 2016 roku. Najwięcej inwestycji realizowanych jest w Krakowie (210.000 m<sup>2</sup>), Wrocławiu (169.000 m<sup>2</sup>) i Trójmieście (124.000 m<sup>2</sup>).

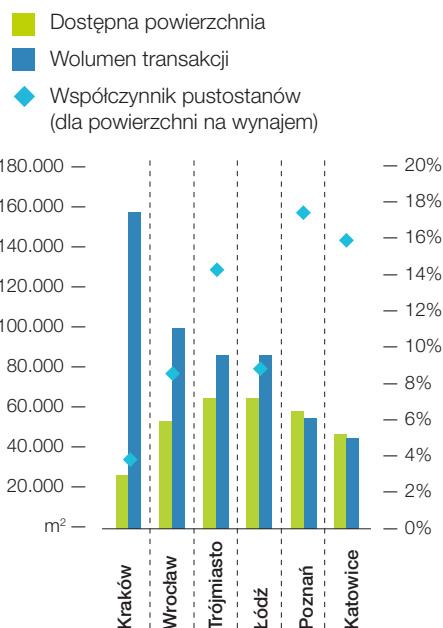
Rekordowy wolumen transakcji najmu towarzyszący ożywionej podaży, odzwierciedla wysokie zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w miastach regionalnych. W 2015 roku na sześciu największych rynkach wynajęte zostało 501.700 m<sup>2</sup>, co znacznie przewyższa wynik odnotowany rok wcześniej (353.000 m<sup>2</sup>) oraz średni poziom popytu z poprzedzających 5 lat (310.500 m<sup>2</sup>). Kluczową rolę nadal odgrywają najemcy z sektora BPO/SSC, IT oraz z sektora finansowego. Warto podkreślić, że zdecydowaną większość transakcji stanowiły nowe umowy, umowy typu pre-let i ekspansje - łącznie 76% wynajętej powierzchni, a pozostałe 24% transakcji stanowiły renegecje.

Współczynnik pustostanów w miastach regionalnych, pomimo prognozowanego wzrostu, utrzymał się na stabilnym poziomie z niewielką tendencją spadkową. To zasługa wysokiej aktywności najemców, dzięki której niemal cała nowo dostarczona powierzchnia została wchłonięta przez rynek. Według danych Knight Frank, absorpcja netto na rynkach regionalnych w 2015 roku wyniosła blisko 256.000 m<sup>2</sup>, co jest wynikiem porównywalnym z poprzednim rokiem

(263.000 m<sup>2</sup>). Na koniec grudnia 2015 roku najniższy poziom współczynnika pustostanów odnotowano w Krakowie (3,9%), najwyższy w Poznaniu (17,4%). W 2016 roku oczekiwany jest niewielki wzrost wskaźnika na większości rynków z uwagi na fakt, że już 21% powierzchni w budowie jest zabezpieczone umowami pre-lease.

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię klasy A i B w 2015 roku utrzymywały się na stabilnym poziomie w przeważającej części projektów i były zbliżone w większości miast. Najniższe czynsze niezmiennie obserwowano w Łodzi - w przedziale 8,5-13 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, najwyższe zanotowano we Wrocławiu - od 10 do 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Według szacunków Knight Frank stawki efektywne były o około 10-15% niższe w porównaniu z czynszami wywoławczymi.

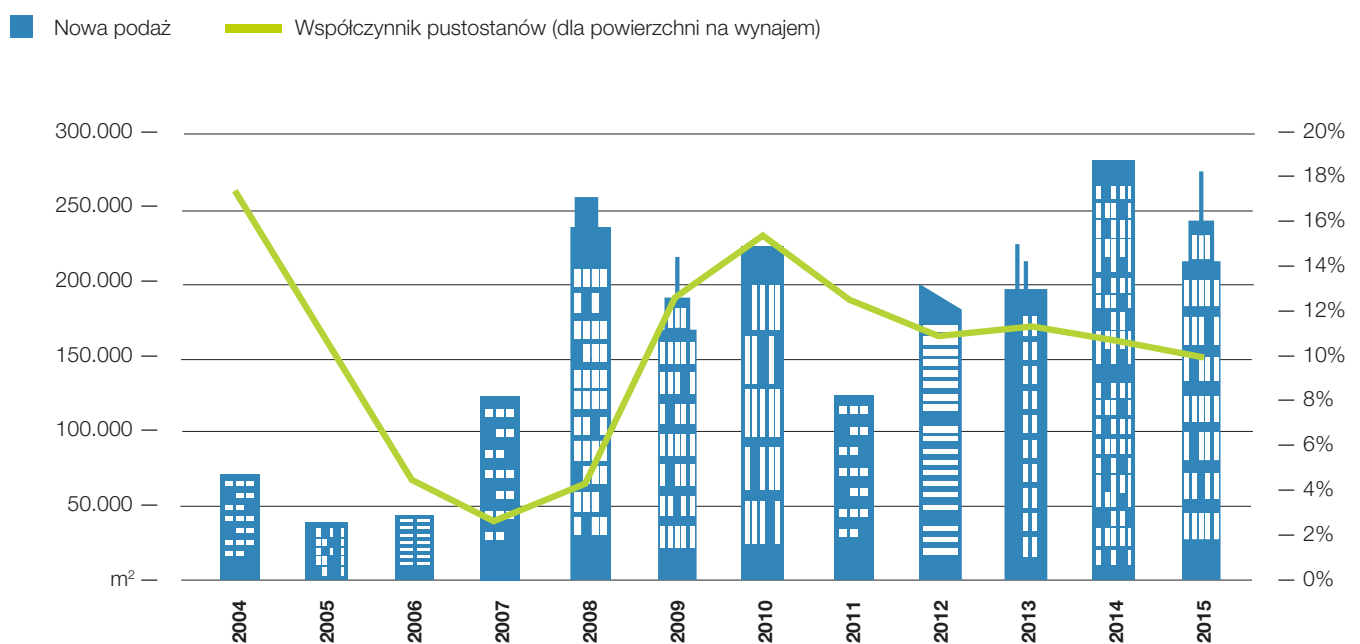
WYKRES 2  
**Pustostany i popyt na powierzchnię biurową na głównych rynkach regionalnych**  
IV kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF



WYKRES 3  
**Nowa podaż i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych**  
 2004 - 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

# RYNEK HANDLOWY

Rok 2015 na rynku nieruchomości handlowych w Polsce upłynął pod znakiem budów tradycyjnych centrów handlowych, w większości zrealizowanych na największych rynkach. Pomimo wysokiej aktywności deweloperów w głównych aglomeracjach, miasta średniej i małej wielkości również były przedmiotem zainteresowania. Wskaźnik pustostanów oraz wysokość stawek czynszów na większości rynków utrzymywały się na stabilnym poziomie.

W 2015 roku na polskim rynku nieruchomości handlowych ukończono niemal 600.000 m<sup>2</sup> powierzchni, z czego ponad połowa została zrealizowana w ostatnim kwartale roku. W przeciwieństwie do tendencji obserwowanych w 2014 roku, większość nowej podaży w 2015 roku, około 40%, zostało oddane do użytku w ośmiu największych aglomeracjach.

Dzięki stosunkowo wysokiej nowej podaży (o 25% wyższej niż w 2014 roku), zasoby handlowe w Polsce na koniec 2015 roku wyniosły 10,8 mln m<sup>2</sup> powierzchni (uwzględniając trzy formaty handlowe: tradycyjne centra handlowe, parki handlowe oraz centra wyprzedażowe). Najwięcej nowoczesnych powierzchni zlokalizowanych

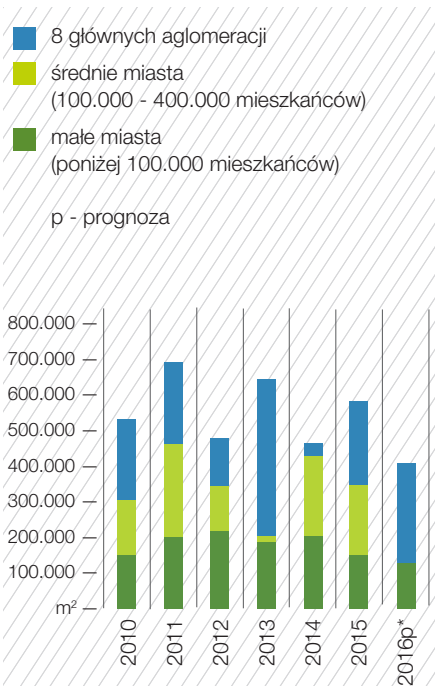
jest w ośmiu największych aglomeracjach – 5,9 mln m<sup>2</sup> (54% całkowitych zasobów w Polsce). Kolejne 2,9 mln m<sup>2</sup> ulokowanych jest w miastach średniej wielkości (100.000 - 400.000 mieszkańców). Pozostałe 2 mln m<sup>2</sup> znajduje się w najmniejszych miastach (poniżej 100.000 mieszkańców).

Analizując podaż zrealizowaną w Polsce w 2015 roku, należy zwrócić uwagę, iż zdecydowaną większość stanowią tradycyjne centra handlowe – około 500.000 m<sup>2</sup>. Największymi projektami tego formatu, których otwarcie nastąpiło w 2015 roku są: Zielone Arkady w Bydgoszczy (50.000 m<sup>2</sup>), Sukcesja w Łodzi (46.000 m<sup>2</sup>) oraz Tarasy Zamkowe w Lublinie (38.000 m<sup>2</sup>). Pozostały udział stanowiły parki handlowe (63.000 m<sup>2</sup>) oraz centra wyprzedażowe (23.000 m<sup>2</sup>).

W związku z rosnącą konkurencją na rynku handlowym w Polsce, właściciele starszych obiektów zmuszeni są do dopasowania się do potrzeb rynku. W 2015 roku utrzymywał się trend rozbudowywania oraz rekomercjalizacji takich projektów. Powierzchnia rozbudowywanych części istniejących obiektów stanowiła około 30% całkowitej nowej podaży w kraju. Największy udział należał do projektów zlokalizowanych w dużych aglomeracjach, gdzie rozbudowami o łącznej powierzchni 140.000 m<sup>2</sup> objęto siedem projektów.

Ponadto, rosnącym zainteresowaniem deweloperów cieszyły się również centra wyprzedażowe. W 2015 roku zrealizowano jeden nowy obiekt tego formatu i rozbudowano cztery projekty. Dodatkowo, w planach deweloperów znajdują się kolejne centra wyprzedażowe, m.in. Metropolitan Outlet Centre w Bydgoszczy, Outlet Toruń oraz kolejna rozbudowa Outlet Park Szczecin. Od 2014 roku projekty wyprzedażowe powstają również w miastach średniej wielkości – w Lublinie i Białymstoku. Dzięki temu zasoby handlowe w tych miastach stają się coraz bardziej zróżnicowane pod względem formatów handlowych.

WYKRES 1  
**Roczna podaż powierzchni handlowej w Polsce według lokalizacji**  
2010 - 2016p



Źródło: Knight Frank

**600.000 m<sup>2</sup>**  
wolumen nowej podaży  
nieznacznie wyższy od średniej  
z ostatnich pięciu lat

**500.000 m<sup>2</sup>**  
wyjątkowo wysoka podaż  
w budowie w największych  
aglomeracjach

**240 m<sup>2</sup>/1.000  
mieszkańców**  
rosnące nasycenie powierzchnią  
handlową przewyższające  
średnią europejską

Na koniec 2015 roku w Polsce znajdowało się około 650.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej w budowie. Ponad trzy czwarte, około 500.000 m<sup>2</sup>, przypada na największe aglomeracje, co jest wynikiem realizacji kilku wielkoskalowych centrów handlowych, m.in. Posnania w Poznaniu (100.000 m<sup>2</sup>), Wrocławia we Wrocławiu (62.000 m<sup>2</sup>) oraz Galeria Północna w Warszawie (60.000 m<sup>2</sup>). Niemal całkowita pozostała powierzchnia w budowie (poza jednym projektem) obejmuje inwestycje w najmniejszych miastach, z czego największymi obiektami są: Galeria Głogovia w Głogowie (27.000 m<sup>2</sup>) oraz Galeria Aviator w Mielcu (26.000 m<sup>2</sup>).

Rynek nieruchomości handlowych w Polsce staje się coraz bardziej nasycony. Na koniec 2015 roku, wskaźnik nasycenia powierzchnią centrów handlowych ukształtował się na poziomie 240 m<sup>2</sup>/1.000 mieszkańców, przekraczając średnie nasycenie w europejskich miastach, natomiast będąc wciąż poniżej średniej dla miast Europy Zachodniej.





CH MADISON, Gdańsk, Javin Investments

W związku z rosnącą konkurencją oraz nasyceniem powierzchnią handlową w Polsce, a w szczególności w głównych miastach, deweloperzy pracują nad projektami "mixed-use", łączącymi kilka funkcji (biurowe, handlowe, rozrywkowe i kulturalne) w jeden wyjątkowy projekt na mapie miasta. Przykładami takich inwestycji są m.in. ArtN, Centrum Praskie Koneser oraz Hala Koszyki w Warszawie. Tego typu projekty nie są traktowane jako bezpośrednia konkurencja dla tradycyjnych centrów handlowych, a bardziej jako uzupełnienie tej oferty.

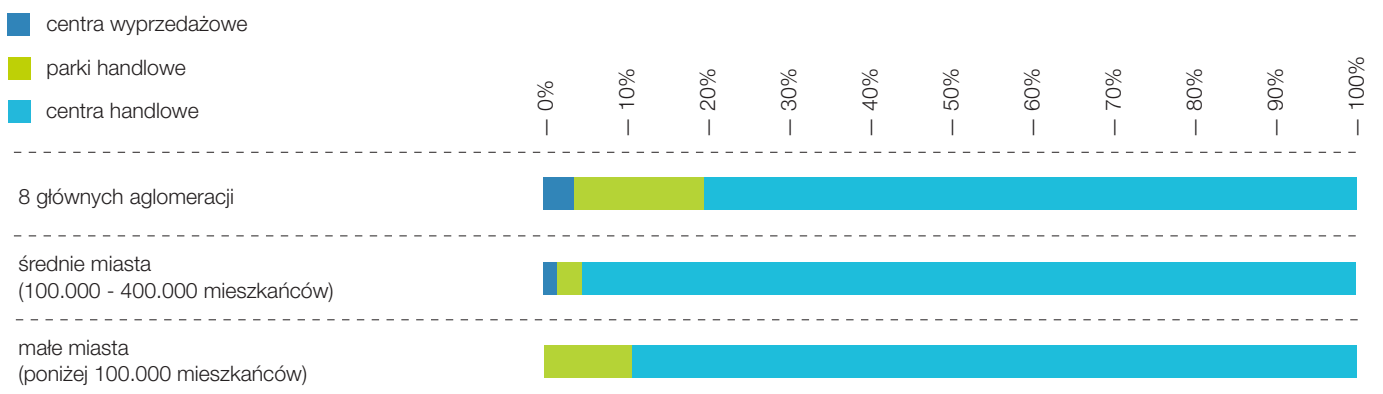
W 2015 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w centrach handlowych w Polsce utrzymywał się na stabilnym poziomie i nie przekraczał 5%. Dodatkowo popyt na powierzchnię handlową w Polsce odnotował stosunkowo wysoki poziom w 2015 roku. Kilka nowych marek handlowych zadebiutowało na polskim rynku, m.in. francuska piekarnia Paul, francuska marka modowa Kiabi oraz brytyjska marka modowa SuperDry. Ponadto kolejne sieci zapowiadają rozpoczęcie działalności w Polsce oraz otwarcie pierwszych butików, m.in. amerykańska sieć pizzerii Papa John's oraz marka modowa Forever21.

Miesięczne stawki za wynajem powierzchni w centrach handlowych na większości rynków pozostały na stabilnych poziomach. Jedynie w Warszawie odnotowano wzrost stawek transakcyjnych za lokale typu „prime” (poniżej 100 m<sup>2</sup>) w najlepszych centrach handlowych do poziomu przekraczającego 150 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Na rynkach regionalnych wysokość czynszu kształtuje się na niższym poziomie i zależy od wielu czynników, m.in. od marki najemcy, wielkości lokalu oraz jego położenia w danym centrum handlowym.

WYKRES 2

Zasoby handlowe według lokalizacji oraz według formatów

IV kw. 2015



Źródło: Knight Frank

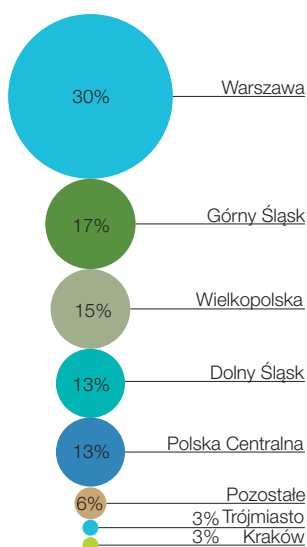
# RYNEK MAGAZYNOWY

Rok 2015 okazał się bardzo intensywny na rynku magazynowym w Polsce, zarówno dla najemców, jak i inwestorów oraz deweloperów, a tak dobre wyniki są kontynuacją rekordowych rezultatów osiągniętych w roku ubiegłym. W minionym roku odnotowano dynamiczny wzrost nowej podaży w największych obszarach logistycznych oraz na wschodzących rynkach, w okolicach mniejszych miast regionalnych.

WYKRES 1

## Zasoby rynku magazynowego wg lokalizacji

IV kw. 2015



Pod koniec 2015 roku łączna podaż powierzchni magazynowych w Polsce przekraczała 9,9 mln m<sup>2</sup>, co w porównaniu z rokiem poprzednim stanowiło 10% wzrost. Nowoczesne zasoby usytuowane są przede wszystkim w siedmiu największych obszarach koncentracji (tj. Warszawa, Górny Śląsk, Wielkopolska, Dolny Śląsk, Polska Centralna, Trójmiasto oraz Kraków). Jednakże, wraz z poprawiającą się infrastrukturą drogową, w minionym roku zaobserwowano dynamiczny rozwój mniejszych rynków powierzchni logistycznych, tj. Szczecin, Lublin, Rzeszów czy region Kujaw. Łączna podaż w tych ośrodkach wynosi na razie około 570.000 m<sup>2</sup>, stanowiąc ponad 5% całkowitych zasobów rynku, ale obserwujemy coraz szybsze tempo wzrostu rynków wschodzących. Z kolei najbardziej rozwiniętym obszarem logistycznym w Polsce wciąż pozostaje Warszawa, skupiająca niemal 30% wszystkich zasobów powierzchni magazynowych.

Ponad  
2,6 mln m<sup>2</sup>  
rekordowy wolumen transakcji  
najmu powierzchni  
magazynowych

Najniższy w historii poziom  
pustostanów

poniżej 5%  
nowoczesnych  
zasobów

Źródło: Knight Frank

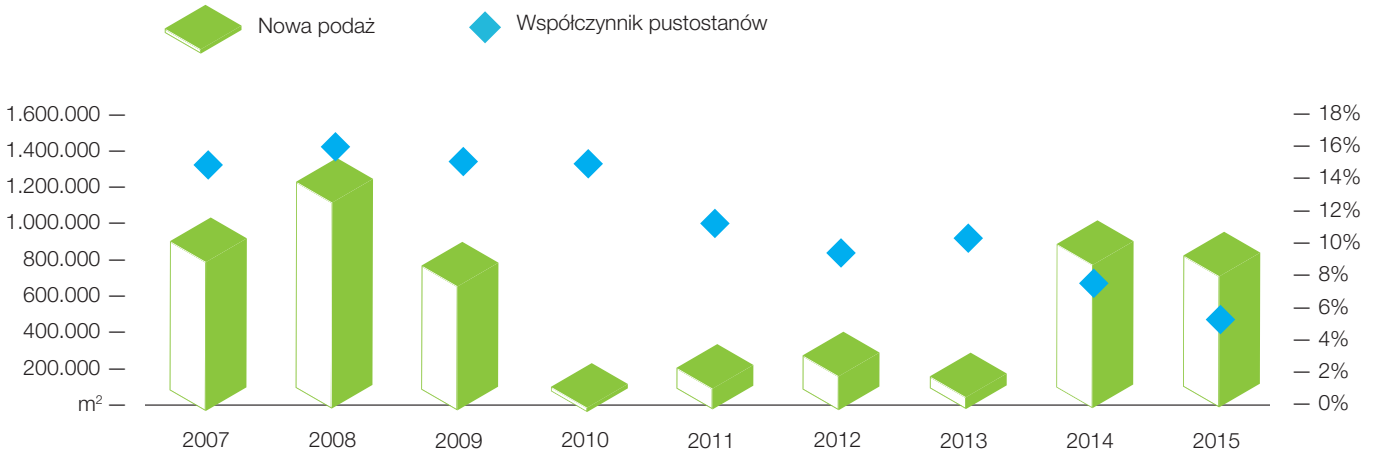


PROLOGIS PARK WROCLAW V, Prologis i Norges

WYKRES 2

## Nowa podaż i współczynnik pustostanów na rynku magazynowym w Polsce

2007 - 2015



Źródło: Knight Frank

Wysoki popyt oraz duża aktywność najemców zaobserwowana w 2015 roku przełożyły się na wysoki wolumen nowej podaży. Trend wzrostowy był kontynuacją z roku poprzedniego, a do użytku oddano ponad 980.000 m<sup>2</sup>. Prawie 24% nowej podaży zrealizowano w Wielkopolsce, 15% na Górnym Śląsku i aż 12% na Dolnym Śląsku. Ponadto, w Polsce pod koniec 2015 roku prawie 950.000 m<sup>2</sup> powierzchni logistycznej znajdowało się w budowie, niemal 20% więcej w porównaniu z końcem 2014 roku. Wysoka aktywność deweloperów widoczna jest w rejonach Warszawy (22% zasobów w budowie), która w ostatnim czasie miała mniejszy udział w planach deweloperów magazynowych. W obrębie miasta i okolicach znajduje się ponad 200.000 m<sup>2</sup> w realizacji, z czego ponad połowa należy do firmy Panattoni (m.in. w parkach Panattoni Park Pruszków II, Panattoni Park Janki, Panattoni Park Konotopa, Panattoni Park Grodzisk, których budowę rozpoczęto w IV kw. 2015). Dynamiczny rozwój i utrzymująca się dobra koniunktura na rynku skłania deweloperów do coraz częstszych inwestycji spekulacyjnych, niezabezpieczonych umowami najmu.

Jest to odpowiedź na ożywiony popyt na powierzchnie magazynowe obserwowany na polskim rynku już od kilku lat. Całkowity wolumen transakcji najmu powierzchni produkcyjno-magazynowych w 2015 roku wyniósł ponad 2,6 mln m<sup>2</sup> i był to wynik wyższy od rekordowego, osiągniętego w 2014 roku. Ponad 700.000 m<sup>2</sup> wynajęto w Warszawie i okolicach, z czego 70% podpisano w Strefie II. Najwyższa aktywność

najemców widoczna była w II kw. 2015 roku, kiedy zrealizowano ponad 30% wszystkich transakcji najmu w Polsce. Rekordowy wolumen podpisanych umów najmu w ubiegłym roku odnotowano również w mniejszych ośrodkach koncentracji powierzchni magazynowych, tj. w Szczecinie, Lublinie, Rzeszowie czy na Kujawach. Łączny popyt w tych rejonach wyniósł ponad 300.000 m<sup>2</sup>, i był to najwyższy dotychczas wynik osiągnięty na rynkach wschodzących.

Rosnące zapotrzebowanie najemców na powierzchnie logistyczne odzwierciedla sukcesywnie spadający współczynnik pustostanów. Obecnie kształtuje się na poziomie 4,6% i jest to najniższy wynik w historii rynku magazynowego w Polsce.

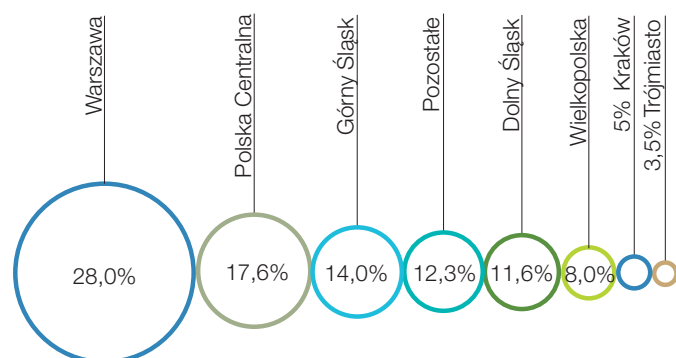
Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy. Wysokość czynszu zależna jest przede wszystkim od lokalizacji obiektu, dostępu do infrastruktury, specyfikacji, wielkości wynajmowanej powierzchni oraz długości trwania umowy.

Najbardziej widocznymi inwestorami na rynku wciąż pozostają takie firmy jak Panattoni, Prologis, Goodman, Hillwood, Logisor, MLP, P3, Segro. Ich aktywność widoczna jest nie tylko w dużych obszarach koncentracji, ale także na mniejszych rynkach wschodzących.

WYKRES 3

## Powierzchnia wynajęta wg obszarów koncentracji

2015



Źródło: Knight Frank

# RYNEK INWESTYCYJNY

Rok 2015 okazał się wyjątkowo dobrym okresem na rynku transakcyjnym w sektorze nieruchomości komercyjnych. Wolumen inwestycji przekroczył 4 mld euro i był wyższy o 35% od rezultatu z 2014 roku. Co więcej, jest to najlepszy wynik od 2006 roku. Największa aktywność inwestorów widoczna była w sektorze handlowym i biurowym. Na tak wysoki wynik wpłynęło m.in. przejęcie większościowego udziału portfolio Echo Investment przez Griffin Real Estate oraz części portfela TriGranit przez TPG Real Estate.

## Rosnący popyt na obiekty handlowe

Całkowity wolumen transakcji na rynku powierzchni handlowych osiągnął najwyższy od 2006 roku poziom 2,2 mld euro, co stanowiło ponad 54% wartości sfinalizowanych umów kupna/sprzedaży na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. W 2015 roku zainwestowano niemal 3-krotnie więcej w sektor nieruchomości handlowych niż w 2014 roku.

Zainteresowaniem inwestorów cieszyły się najbardziej atrakcyjne aktywa jak centra handlowe z dominującą pozycją na rynku oraz parki handlowe w mniejszych miastach regionalnych. Efektem jest kompresja stóp kapitalizacji w sektorze, które aktualnie oscylują wokół 5,50% za najlepsze obiekty handlowe.

Do największych transakcji należy zaliczyć: nabycie udziałów w portfolio Echo Investment przez Griffin Real Estate, przejęcie centrum handlowego Riviera w Gdyni przez niemiecki fundusz Union Investment, kupno poznańskiego centrum Stary Browar przez Deutsche Asset & Wealth Management oraz nabycie Bonarka City Center przez TPG Real Estate.

## Rynek biurowy zdominowany przez transakcje na rynkach regionalnych

W sektorze nieruchomości biurowych w ciągu roku sfinalizowano transakcje o wartości 1,3 mld euro, co stanowiło 33% wolumenu wszystkich transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych. W odróżnieniu od lat poprzednich, w 2015 roku zainteresowanie nabywców skupione było

przede wszystkim na rynkach regionalnych. Wartość podpisanych umów przekroczyła 66% całkowitego wolumenu transakcji biurowych, osiągając najwyższy w historii rynków regionalnych poziom 880 mln euro.

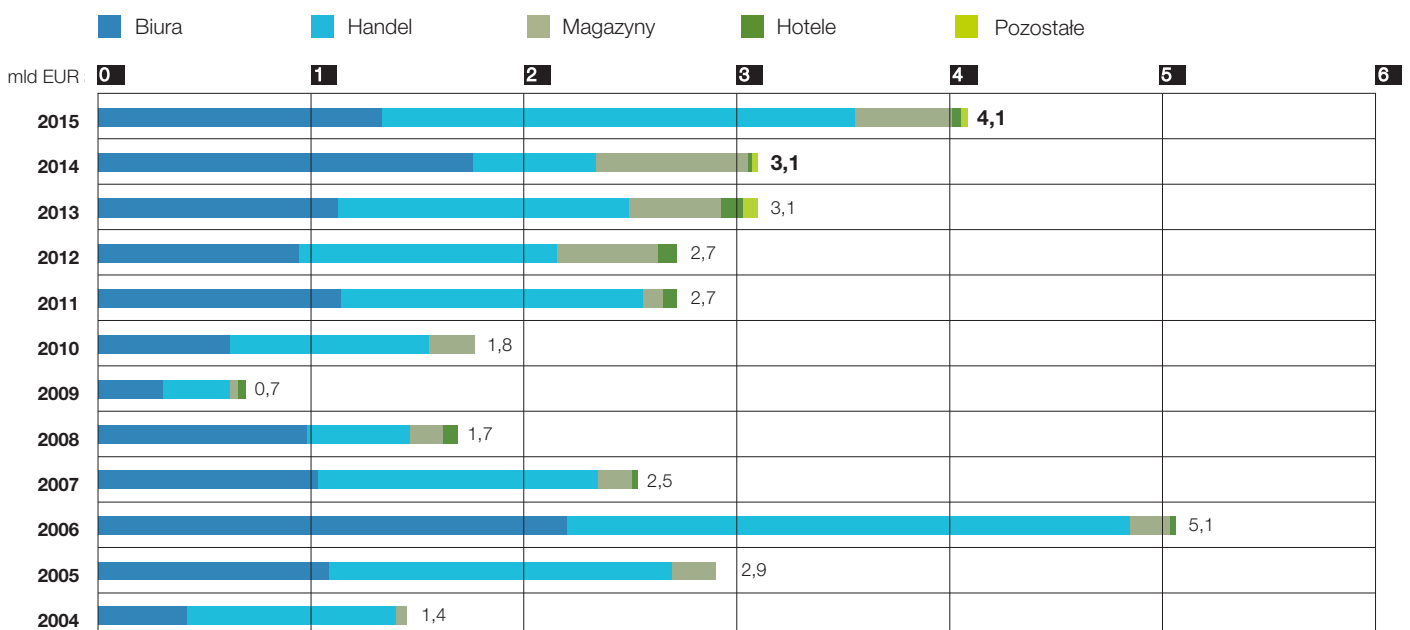
Dynamiczny rozwój oraz potencjał rynków biurowych poza Warszawą odzwierciedlony jest zarówno w rosnącej liczbie transakcji, jak również w większej skłonności do ryzyka inwestorów lokalnych i zagranicznych. Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie wahały się pomiędzy 6,00% a 6,50%, natomiast na rynkach regionalnych oscylowały wokół 7,00%.

W miastach regionalnych rynek inwestycyjny zdominowany był przez transakcje sprzedaży nieruchomości firmy Skanska w Łodzi, Poznaniu, Krakowie oraz we Wrocławiu,

WYKRES 1

## Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce wg sektora

2004 - 2015

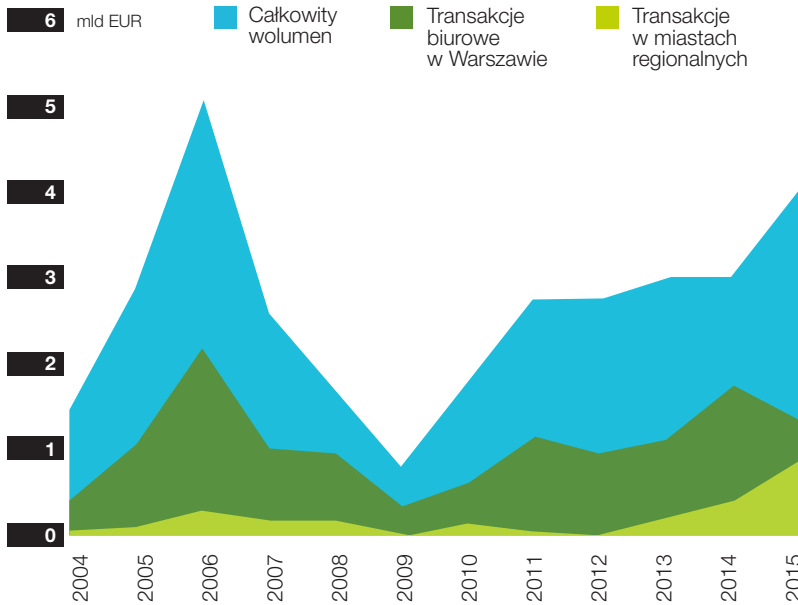


Źródło: Knight Frank, IRF

WYKRES 2

**Całkowity wolumen transakcji vs wolumen transakcji biurowych w Warszawie i na rynkach regionalnych**

2004 - 2015



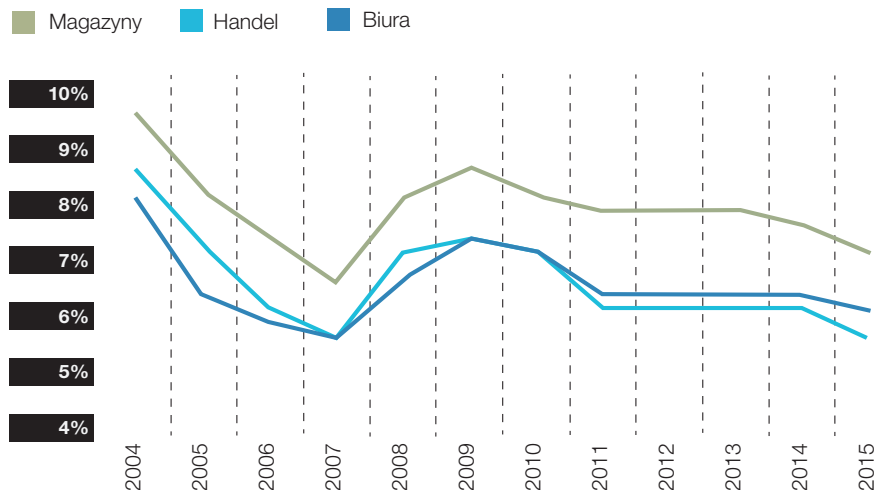
Źródło: Knight Frank, IRF



WYKRES 3

**Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa**

2004 - 2015



Źródło: Knight Frank, IRF

Najwyższy wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym od 2006 roku

**ponad 4 mld euro**

Kompresja stóp kapitalizacji

Najwyższy w historii wolumen transakcji inwestycyjnych w miastach regionalnych

**66% wartości transakcji biurowych**

których łączna wartość sięgnęła 373 mln euro. Inne wyróżniające się transakcje na rynkach regionalnych to m.in. nabycie krakowskiego Bonarka for Business przez TPG Real Estate, przejęcie przez PHN Andersia Business Center w Poznaniu oraz nabycie gdańskiego biurowca Alchemia I przez joint venture REINO Partners i Bluehouse.

Z kolei najważniejsze transakcje zawarte na rynku warszawskim w 2015 roku to: przejęcie Europlexu przez Lone Star, nabycie 50% udziałów w Emparku przez Immofinanz, a także przejęcie Stratosa przez GNT Ventures.

**Aktywa portfelowe – najbardziej poszukiwane produkty na rynku magazynowym**

Po rekordowym 2014 roku, ograniczona liczba wystawionych na sprzedaż nieruchomości magazynowych przyczyniła się do spadku wolumenu transakcji w tym segmencie rynku w porównaniu do wyniku z 2015 roku. Łączna wartość sfinalizowanych umów kupna/sprzedaży przekroczyła 456 mln euro, stanowiąc ponad 11% wszystkich zrealizowanych transakcji na rynku komercyjnym. Największą transakcją na rynku logistycznym było przejęcie portfela CA Immo przez P3/TPG oraz nabycie magazynu Amazon przez GLL Real Estate Partners.

W segmencie magazynowym odczuwalny jest wyraźny spadek stóp kapitalizacji. Najlepsze nieruchomości typu „prime” obecnie oscylują wokół 7,00%, a najbardziej poszukiwanymi przez inwestorów produktami są aktywa portfelowe najwyższej jakości.

# RYNEK HOTELOWY

Sektor hotelowy w Polsce rozwija się wyjątkowo dynamicznie. Intensywny 2015 rok w branży hotelarskiej wskazuje na poprawiającą się kondycję rynku, zarówno w dużych miastach biznesowych, jak i mniejszych ośrodkach o charakterze wyłącznie turystycznym. Rozwój sektora potwierdzają poprawiające się wyniki hoteli oraz liczba nowych obiektów oddanych w 2015 roku, a także liczba planowanych inwestycji hotelowych na przyszłe lata. Dodatkowo, rosnące zainteresowanie ze strony polskich i zagranicznych sieci hotelowych ma odzwierciedlenie w pozytywnych prognozach dla rynku hotelowego na najbliższe lata.



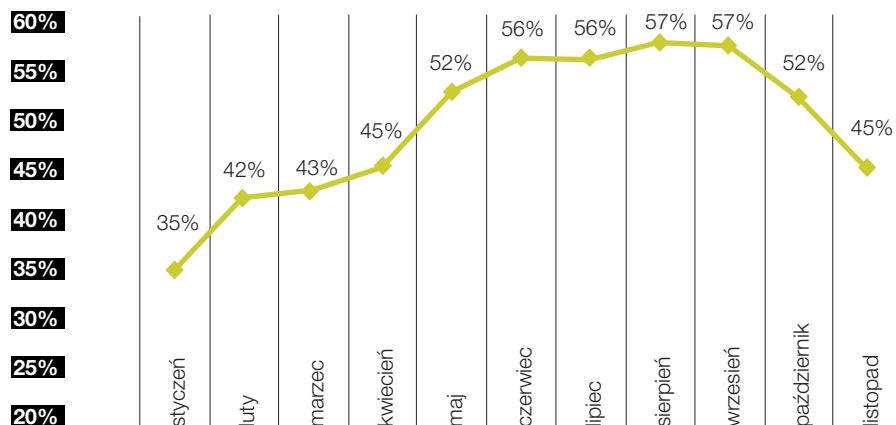
HOTEL MARRIOTT WARSZAWA, Marriott International

Pod koniec 2015 roku w Polsce funkcjonowało ponad 2.500 hoteli, oferujących niemal 122.000 pokoi hotelowych. W minionym roku baza hotelowa powiększyła się o 50 obiektów, były to nowo otwarte projekty oraz te, które uzyskały kategoryzację. Łącznie podaż pokoi hotelowych zyskała ponad 3.300 jednostek, co w porównaniu z 2014 rokiem stanowiło wzrost o ponad 3%. Struktura rynku wskazuje na największy udział obiektów 3-gwiazdkowych, stanowiących ponad 50% hoteli w kraju. Są to zazwyczaj obiekty ekonomiczne, średniej klasy, które za przystępną cenę spełniają oczekiwania gości. Hotele wyższej klasy zlokalizowane są przede wszystkim w dużych miastach biznesowych tj. Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, gdzie motorem rozwoju usług hotelowych są klienci korporacyjni oraz przemysł spotkań\*. Ponadto zarówno nadmorskie, jak i górskie kurorty wypoczynkowe odnotowują w ostatnich latach poprawę infrastruktury noclegowej, co także widoczne jest w rosnącej liczbie

WYKRES 1

## Obłożenie pokoi hotelowych wg miesięcy

2015

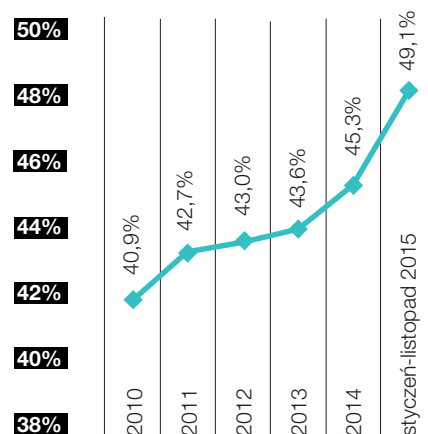


Źródło: Knight Frank na podstawie GUS

WYKRES 2

## Średnie obłożenie hoteli w Polsce

2010 - 2015



Źródło: Knight Frank na podstawie GUS

turystów polskich i zagranicznych.

Prognozuje się, że dobra kondycja rynku w najbliższych latach utrzyma się. Obecnie podaż obiektów w budowie jest rozłożona bardzo nierównomiernie. Największe projekty hotelowe realizowane są w Gdańsku, Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Świnoujściu i są to m.in. Ibis Gdańsk Stare Miasto (120 pokoi), Hampton by Hilton Old Town Gdańsk (159 pokoi), Renaissance by Marriott w Warszawie (225 pokoi), Raffles w Warszawie (103 pokoje), Mercure Kraków (200 pokoi), DoubleTree by Hilton Wrocław (189 pokoi) oraz Radisson Blu Baltic Park Molo (340 pokoi). Oddanie projektów do użytku zaplanowano na 2016/2017 rok.

Dynamiczny rozwój rynku hotelowego potwierdza również obecność sieci hotelowych. Pod koniec 2015 roku na rynku funkcjonowało 15 międzynarodowych sieci hotelowych oraz 24 polskie, które łącznie oferowały ponad 35% wszystkich pokoi hotelowych w kraju. Zagraniczne sieci zarządzające największym portfolio obiektów to Accor, Best Western oraz LHG, natomiast z polskich sieci wyróżnia się grupa WAM, Qubus oraz hotele Diament. Potencjał rynku sukcesywnie dostrzegają nowe marki hotelowe planujące ekspansję na rynku polskim. Zalicza się do nich m.in. sieć Marriott, planująca w Polsce inwestycje pod szyldem nowych marek, tj. Moxi w Katowicach i Warszawie, AC Hotel oraz Residence Inn, odpowiednio we Wrocławiu i Warszawie. Ponadto, ekspansje zapowiedziały marki Motel One oraz FourPoints by Sheraton, do tej pory nieobecne na polskim rynku.

Niesłabnący popyt na usługi hotelowe odzwierciedlony jest przede wszystkim w rosnącym obłożeniu pokoi hotelowych w Polsce. Średnie obłożenie w okresie styczeń-listopad 2015 roku ukształtowało się na poziomie ponad 49%, a w porównaniu z analogicznym okresem 2014 roku było wyższe o prawie 3 pp. Z roku na rok coraz większa liczba turystów polskich i zagranicznych wybiera hotele jako miejsce zakwaterowania. Na przełomie ostatnich sześciu lat odnotowano niemal 40-procentowy wzrost ogólnej liczby turystów w hotelach. W głównej mierze jest to konsekwencją rozwoju oferty infrastruktury turystycznej w Polsce dla klientów indywidualnych i biznesowych. Dodatkowo, rynek hotelowy napędzają promocja kraju na arenie międzynarodowej, organizacja światowych imprez i wydarzeń kulturalnych, sportowych jak i rozwój połączeń linii lotniczych.

\*przemysł spotkań - branża MICE według terminologii ICCA (rynek spotkań, konferencji, kongresów, wystaw)

WYKRES 3

### Turyści nocujący w hotelach w Polsce 2010 - 2015



Źródło: Knight Frank na podstawie GUS



HOTEL INTERCONTINENTAL WARSZAWA,  
DEKA Immobilien

TABELA 1

### Wybrane hotele otwarte w 2015 roku 2015

	Nazwa hotelu	Lokalizacja	Liczba pokoi
*****	Courtyard by Marriott	Gdynia	201
	SPA Dr Irena Eris	Polanica Zdrój	85
****	Mercure Bydgoszcz Sepia	Bydgoszcz	90
	DoubleTree by Hilton Kraków	Kraków	232
	Natura Mazur Resort & Conference	Warchały	93
	Best Western Plus Q	Kraków	154
	Best Western Plus Brzeg Centrum	Brzeg	60
	Puro	Gdańsk	93
	Żywiecki Medical SPA & Resort	Przyłęków	30
***	Hampton by Hilton	Kraków	161
	Q Hotel	Kraków	89
	Best Western Petropol	Płock	83
	Trzy Wyspy	Świnoujście	155

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

#### ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

**Bartłomiej Łepkowski**  
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

#### ASSET MANAGEMENT - RETAIL

**Małgorzata Szychuła**  
malgorzata.szychula@pl.knightfrank.com

#### CAPITAL MARKETS

**Joseph Borowski**  
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

#### COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

**Izabela Potrykus-Czachowicz**  
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

#### COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

**Paweł Materny**  
pawel.materny@pl.knightfrank.com

#### PROPERTY MANAGEMENT

**Magdalena Oksańska**  
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

#### VALUATIONS

**Grzegorz Chmielak**  
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

#### Kontakt w Londynie:

#### INTERNATIONAL RESEARCH

**Matthew Colbourne**  
matthew.colbourne@knightfrank.com

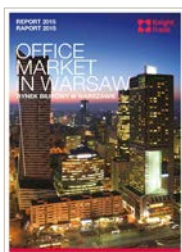
## NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Rynek biurowy we  
Wrocławiu: III kw. 2015



Rynek biurowy w  
Krakowie: III kw. 2015



Rynek Biurowy w  
Warszawie: 2015



Rynek Komercyjny  
w Polsce: III kw. 2015

Knight Frank Research Reports są dostępne [KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2016

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

**Knight  
Frank**



Newmark  
Knight Frank  
Global