

SYTUACJA GOSPODARCZA

Rezultaty pierwszego kwartału 2011 potwierdziły poprawę nastrojów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Wzrost PKB w pierwszym kwartale 2011 wyniósł 4,3%. Silne fundamenty polskiej gospodarki znajdują swoje odzwierciedlenie w rosnącej produkcji przemysłowej, eksporcie oraz rekordowym poziomie sprzedaży detalicznej.

Głównym problemem polskiej gospodarki pozostaje wysokie bezrobocie na poziomie 12%, które jednak stopniowo się obniża. Do pozostałych czynników mogących osłabić nastroje na rynku nieruchomości komercyjnych należą wysoka cena ropy oraz towarów konsumpcyjnych, które w bezpośredni sposób wpływają na poziom inflacji oraz popyt ze strony gospodarstw domowych. W kwietniu Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na podniesienie stopy referencyjnej do poziomu 4%.

W zeszłym roku wartość BIZ uplasowała się na poziomie nieco ponad 7 miliardów EUR i, według prognoz ekspertów, powinna przekroczyć tę wartość w 2011. Biorąc pod uwagę liczbę nowych projektów zarządzanych przez Polską Agencję Informacji i Inwestycji Zagranicznych (PAIIZ) wynik ten jest bardzo realistyczny. Wiele z firm będących pod opieką agencji jest zainteresowana otwarciem centrów usług w miastach regionalnych w Polsce.

Rozwój infrastruktury w wielu miastach, włączając w to obwodnice, autostrady, sieci kolejowe oraz warszawskie metro, przyczynia się do poprawy atrakcyjności wielu terenów oraz do zwiększenia zainteresowania rynkiem nieruchomości wśród deweloperów. Polskie miasta rozwijają się bardzo intensywnie, zarówno w kontekście infrastruktury komunikacyjnej jak i stanu lokalnej gospodarki. Po oddaniu do użytkowania wszystkich dróg znajdujących się obecnie w budowie, na mapie Polski pojawiają się nowe lokalizacje dla parków handlowych oraz biurowych, jak również dla centrów logistycznych.

Rok 2011 powinien przynieść spadek poziomu pustostanów oraz zdecydowany wzrost nowo rozpoczętych budów we wszystkich trzech segmentach rynku.

Nieustanny rozwój rynku handlowo-usługowego w bezpośredni sposób rzutuje na wzrost zainteresowania powierzchnią magazynową, jak również na nastroje przedsiębiorstw, które zaczynają szukać możliwości rozwoju.

Całkowita wartość inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych wyniosła prawie 1 miliard EUR w pierwszym kwartale 2011, głównie dzięki portfolio Europolis, które zostało nabyte przez CA Immo. Przedmiotem transakcji, opiewającej na prawie pół miliarda euro, było siedem nieruchomości biurowych w Warszawie oraz dwa parki logistyczne – jeden w Błoniu oraz jeden w Piotrkowie Trybunalskim. Poza tym w Warszawie sprzedanych zostało również kilka innych nieruchomości biurowych (North Gate, Crown Square oraz Zebra Tower), jak również dwa duże centra handlowe (Promenada oraz DT Centrum). Pierwszy kwartał 2011 nie przyniósł żadnej transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych poza stolicą.

Ostatnie badania CBRE ukazują wyraźną zmianę nastrojów inwestorów, którzy w ostatnim czasie zwiększyli swoje zainteresowanie na korzyść Niemiec oraz krajów Europy Środkowej i Wschodniej. Polska odznacza się w tym zakresie znakomitymi warunkami do inwestowania i oceniana jest jako jeden z najatrakcyjniejszych krajów pod kątem inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych w roku 2011.

Silny popyt inwestycyjny wywarł bezpośredni wpływ na najlepsze stopy zwrotu. Pod koniec roku 2010 odnotowano znaczącą poprawę w tym zakresie – dla rynku biurowego stopy zwrotu spadły do poziomu 6,25%, dla centrów handlowych do poziomu 6,50%, natomiast na rynku nieruchomości magazynowych do poziomu 7,75%. W miastach regionalnych wartości te są wyższe o przeciętnie 100 punktów bazowych.

2011 Trendy w Warszawie

	Biura	Handel	Magazyny
Popyt	↑	↑	↑
Nowa Podaż	↓	↓	↓
Pustostany	↘	↘	↘
Budowy	↗	↗	↗
Czynsze	↗	→	→
Stopy Zwrotu	→	→	→

Podsumowanie

- Wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych notują rosnącą podaż.
- Całkowita powierzchnia wynajęta na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie wyniosła prawie 200.000 mkw. w pierwszym kwartale 2011.
- Ponownie wzrasta zainteresowanie rynkami regionalnymi zarówno wśród inwestorów, najemców jak i deweloperów.
- Rynek nieruchomości magazynowych odnotowuje poprawę w zakresie popytu jak również spadek poziomu pustostanów.
- Spadek niewynajętej powierzchni we wszystkich trzech segmentów rynku.
- Narastająca presja na wzrost stawek czynszu na rynku.
- Wzrost zainteresowania ze strony inwestorów połączony ze stabilizacją w zakresie najlepszych stóp zwrotu.

RYNEK BIUROWY

Rynek powierzchni biurowej w Polsce ewidentnie przyspiesza. Tendencja ta jest w szczególności widoczna w Warszawie. Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową wzrasta przy jednoczesnym spadku poziomu pustostanów, w szczególności w bardziej popularnych lokalizacjach. Całkowita powierzchnia wynajęta w Warszawie wyniosła prawie 200.000 mkw. W pierwszym kwartale 2011, z zaledwie 24% udziałem renegotjacji oraz 31% udziałem przedwstępnych umów najmu. Jest to rekordowy wysoki poziom w ujęciu kwartalnym. W związku z rozpoczęciem prac budowlanych, poziom powierzchni wynajętej w pierwszym kwartale 2011 uwzględnia również przedwstępną umowę najmu TPSA (43.700 mkw.) w Miasteczku TP, które budowane jest na zamówienie spółki.

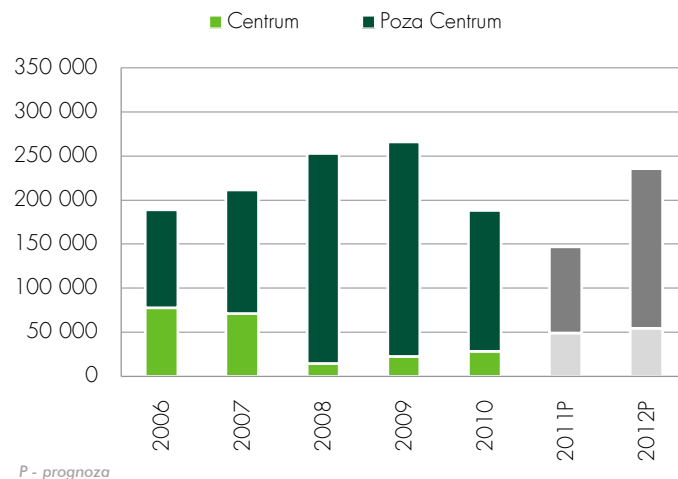
Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce w ostatnim kwartale wzrósł o zaledwie 5.000 mkw. (wraz z oddaniem do użytkowania wyremontowanego Pałacu Młodziejowskiego) by wynieść prawie 3,5 miliona mkw. W ciągu najbliższych 12 miesięcy niewiele projektów zostanie oddanych do użytkowania, jednak znaczna liczba istotnych inwestycji biurowych planowanych do ukończenia w 2013 (takich jak Warsaw Spire ze 100.000 mkw. powierzchni biurowej) powinna zostać rozpoczęta jeszcze w tym roku. Obecnie budowane jest około 405.000 mkw. biur, z których 32% jest już wynajęta w ramach przedwstępnych umów najmu.

Współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie spadł do poziomu 6,6%, z ponad 7% w centrum i nieco poniżej 6% w lokalizacjach położonych poza centrum miasta. Wzrasta liczba zapytań ofertowych wśród potencjalnych najemców. Pozytywna tendencja w zakresie popytu na powierzchnię biurową powinna utrzymać się w tym oraz przyszłym roku.

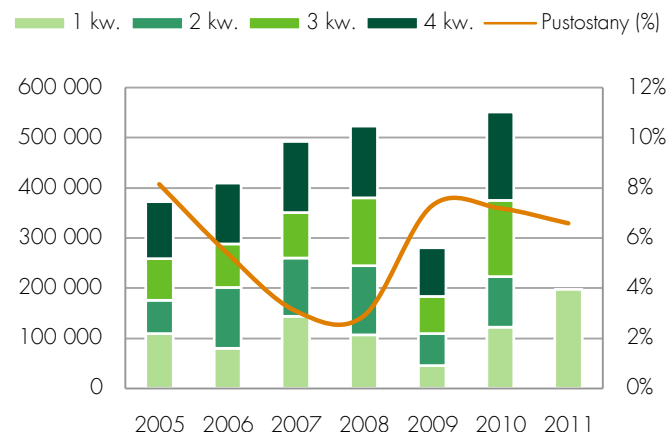
Miasta regionalne również odznaczają się pozytywnymi wynikami w zakresie rynków biurowych. Znaczna liczba inwestorów zagranicznych planuje otwarcie bądź też ekspansję swoich centrów usług. Poza Warszawą popyt na nowoczesną powierzchnię biurową wyniósł około 75.000 mkw. Do najpopularniejszych lokalizacji należały Kraków (powierzchnia wynajęta na poziomie 18.500 mkw.) oraz Łódź (19.300 mkw.). Powyższe wyniki oraz niska aktywność w zakresie bieżących budów przyczyniają się do spadku poziomu pustostanów, w szczególności we Wrocławiu (3%) oraz Krakowie (9%). W wielu innych lokalizacjach dostępność wolnych powierzchni biurowych również spada, chociaż każde miasto cechuje się trochę inną specyfiką.

W Warszawie najwyższe stawki czynszu notują dalszy wzrost, w szczególności w Centralnym Obszarze Biznesu (CBD). W pozostałych miastach poziom najwyższych stawek czynszu pozostaje na relatywnie stabilnym poziomie. Zdecydowanie ograniczane są za to zachęty dla potencjalnych najemców. Spadek poziomu pustostanów oraz rosnący popyt wśród najemców powinny wzmocnić presję na wzrost stawek czynszu w 2011, w szczególności w centrum miasta oraz w najpopularniejszych obszarach biznesowych.

PODAŻ NOWEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE (mkw.)

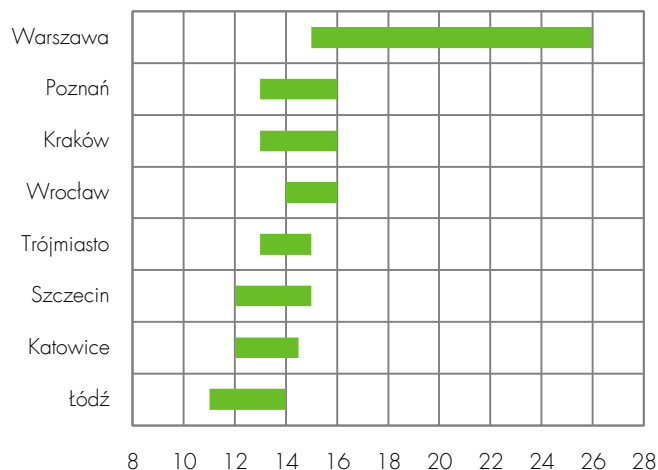


POPYT (mkw.) i PUSTOSTANY (%) W WARSZAWIE

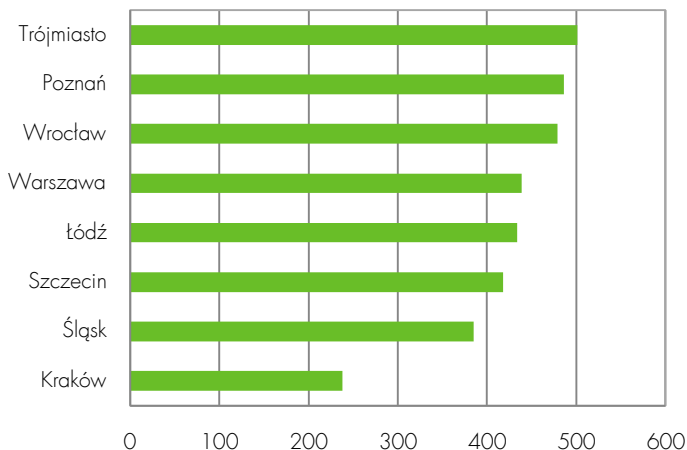


NAJLEPSZE STAWKI CZYNSZU W GŁÓWNYCH MIASTACH

EUR / mkw. / mies.



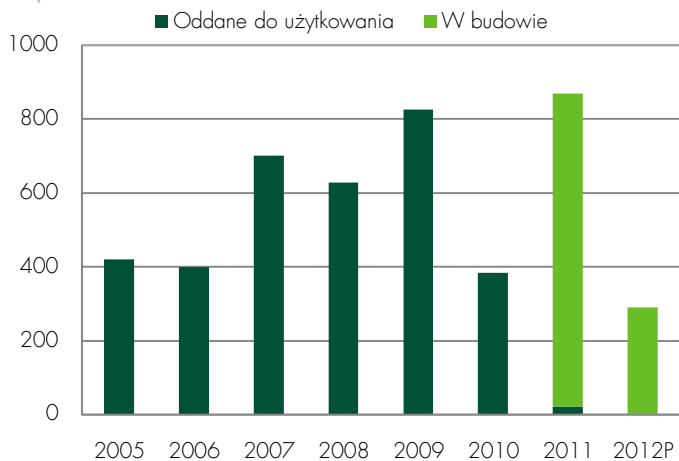
NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ W GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH POLSKI*



* z uwzględnieniem aglomeracji miejskich, w mkw. istniejącej oraz budowanej powierzchni handlowej na 1.000 mieszkańców

PODAŻ NOWEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POLSCE

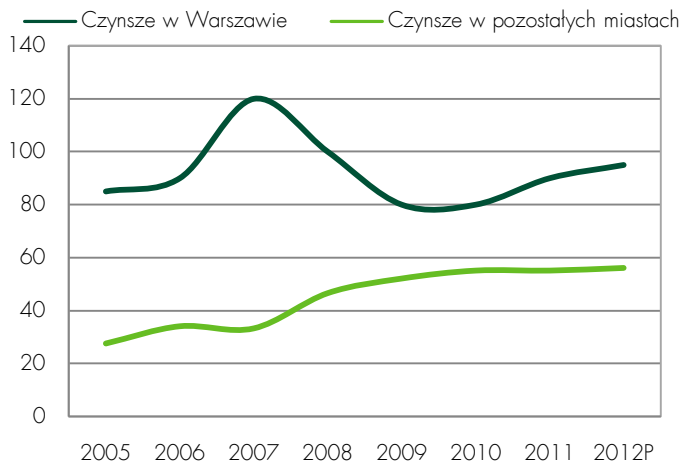
tys. mkw.



P - prognoza

NAJLEPSZE CZYNISZE W CENTRACH HANDLOWYCH

EUR / mkw. / mies.



P - prognoza

RYNEK HANDLOWY

W pierwszym kwartale 2011 całkowity wolumen nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wyniósł około 8,4 miliona mkw. Na wynik ten składa się 370 nowoczesnych centrów handlowych, uwzględniając 18 parków handlowych oraz 6 centrów wyprzedazowych. Ponad 60% powierzchni handlowej w Polsce znajduje się w granicach ośmiu największych aglomeracji (o populacji liczącej ponad 400.000 mieszkańców).

Z nasyceniem nowoczesną powierzchnią handlową na poziomie niewiele ponad 210 mkw. na 1.000 mieszkańców, Polska na tle krajów Europy Zachodniej pozostaje relatywnie słabo rozwiniętym rynkiem. Ze względu na słabość ulic handlowych oraz niski współczynnik nasycenia nowoczesnym handlem w największych aglomeracjach, utrzymującym się poniżej poziomu 500 mkw., polski rynek nowoczesnej powierzchni handlowej dysponuje bardzo silnym potencjałem rozwoju.

Po okresie stagnacji działalność deweloperska na nowo charakteryzuje się znacznym wzrostem dynamiki. W latach 2011-2013 planowane jest oddanie około 1.2 miliona mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej, z której całość znajduje się obecnie w budowie. Ponad 60% całkowitej aktywności na rynku dotyczy średnich oraz małych miast.

Warszawski rynek centrów handlowych, choć pozostaje najbardziej rozwinięty w Polsce, charakteryzuje się w dalszym ciągu wysokim potencjałem rozwoju. Na przyszłych inwestorów czeka szereg możliwości: projekty wielofunkcyjne w centrum miasta, mniejsze projekty w dzielnicach centralnych, parki handlowe na południowym wschodzie oraz północnym zachodzie miasta, jak również małe, lokalne centra handlowe w szybko rozwijających się obszarach podmiejskich.

Bieżący zasób nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie wynosi około 1,37 miliona mkw., czyli zaledwie 440 mkw. na 1.000 mieszkańców. Plany na 2011 uwzględniają otwarcie zaledwie dwóch projektów – Wolf Bracka (12.000 mkw.) oraz Tivoli Park (7.500 mkw.). Projektem planowanym w dalszej kolejności jest Plac Unii (16.000 mkw. powierzchni handlowej), którego ukończenie planowane jest na 2013. Inne projekty pozostają ciągle na etapie planowania, w tym Factory Annapol oraz Miasteczko Wilanów. Podaż nowej powierzchni handlowej w stolicy jest w dalszym ciągu bardzo ograniczona.

Warszawa jest zdecydowanie najdroższą lokalizacją dla handlu w Polsce, z rosnącymi stawkami czynszu na obecnym poziomie około 75-90 EUR/mkw./mies. Przeciętne czynsze szacowane są na poziomie 35-45 EUR/mkw./mies. w stolicy oraz 20-40 EUR/mkw./mies. w pozostałych aglomeracjach.

Stawki czynszu na głównych ulicach handlowych w Warszawie wahają się pomiędzy 65-90 EUR/mkw./mies. Jest to zdecydowanie najwyższy poziom w kraju, jednak najniższy wśród stolic Unii Europejskiej.

RYNEK MAGAZYNOWY

Pozytywne wyniki gospodarcze przełożyły się na wzrost aktywności najemców sektora magazynowego. Powierzchnia wynajęta w pierwszym kwartale 2011 wyniosła prawie 370.000 mkw., z zaledwie 19% udziałem renegocjacji. Najpopularniejszym rejonem wśród najemców pozostał Śląsk oraz Warszawa II, z ponad 200,000 mkw. najętymi w ostatnim kwartale. Do najpopularniejszych grup najemców należeli zewnętrzni operatorzy logistyczni oraz przedsiębiorstwa wytwórcze, głównie z sektorów elektronicznego oraz samochodowego.

Największa umowa najmu w ostatnim kwartale została zawarta we Wrocławiu przez TJX Europe (właściciela marki TK Maxx), który najął 26,000 mkw. powierzchni magazynowej w obiekcie budowanym na zamówienie. Z kolei w Chorzowie jeden z operatorów logistycznych wynajął ponad 20,000 mkw. magazynów w Prologis Park. Dostępność powierzchni spadła do poziomu 8% na Śląsku oraz 23% w strefie Warszawa II, podczas gdy przeciętny poziom pustostanów w Polsce wyniósł w ostatnim kwartale 15%.

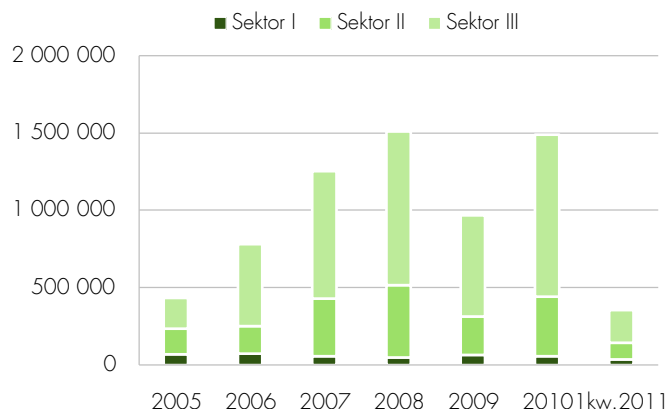
Całkowity zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynosi obecnie 6,5 miliona mkw., z firmami Prologis oraz Panattoni zarządzającymi 51% całkowitej powierzchni. Udział Sektora III, włączając w to wszystkie obiekty poza Warszawą, charakteryzuje się silnym wzrostem. Nowe inwestycje lokowane są przede wszystkim w pobliżu skrzyżowań dużych ciągów komunikacyjnych. Na mapie Polski pojawiają się nowe lokalizacje logistyczne takie jak Wiskitki, czy Emilianów. Lokalizacje te będą rozwijać się w dalszym stopniu wraz z usprawnianiem infrastruktury drogowej.

W pierwszym kwartale 2011 ukończone zostały zaledwie 4 budynki magazynowe oferując łącznie 29.400 mkw. powierzchni. Wśród nowych budynków magazynowych największym samodzielnym obiektem jest Panattoni Park Poznań (ponad 10.000 mkw.).

Ostatni kwartał przyniósł rozpoczęcie budowy ponad 137.000 mkw. w 9 projektach na Śląsku, we Wrocławiu oraz Poznaniu. W dalszym ciągu rzadko buduje się na zasadzie spekulacji, chociaż główną siłą napędową rynku pozostają przedwstępne umowy najmu.

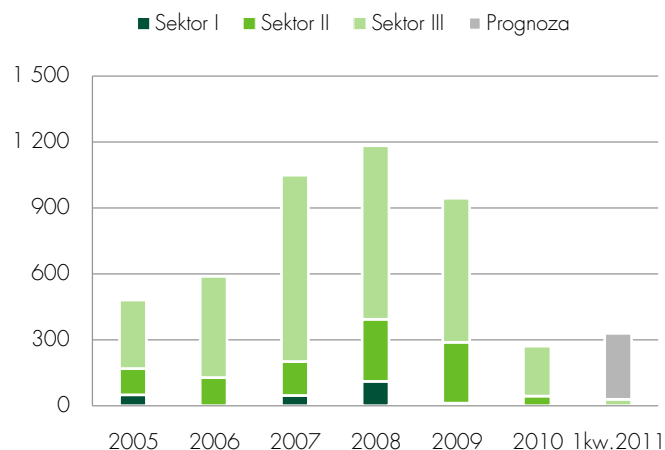
Na rynku nieruchomości magazynowych mamy do czynienia ze znacznymi rozbieżnościami pomiędzy umownymi oraz efektywnymi stawkami czynszu. Chociaż najwyższe stawki od dłuższego czasu pozostają na stabilnym poziomie około 5 EUR/mkw./mies. dla największych miast oraz około 3 – 3.90 EUR/mkw./mies. w centrach logistycznych, stawki efektywne pozostają na zdecydowanie niższym poziomie i podlegają ciągłym wahaniom, osiągając nawet 2 EUR/mkw./mies. w niektórych przypadkach. Ze względu na rosnący popyt spodziewamy się zwiększonej presji na wzrost efektywnych stawek czynszu w najbliższym czasie.

POPYT NA RYNKU MAGAZYNOWYM WEDŁUG SEKTORÓW

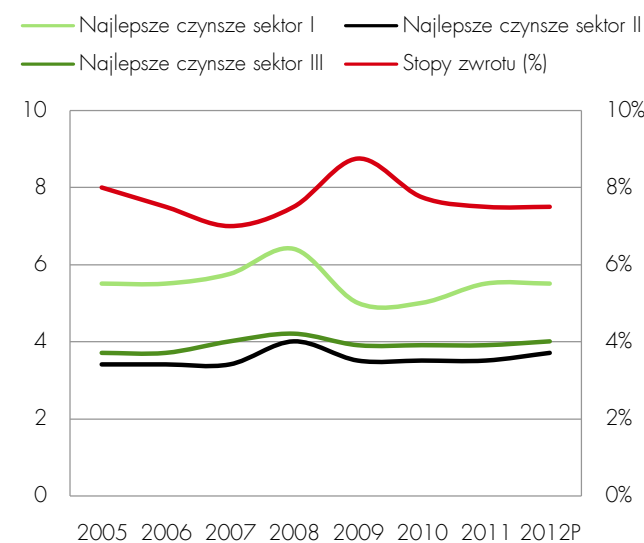


PODAŻ NOWEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ

tys. mkw.

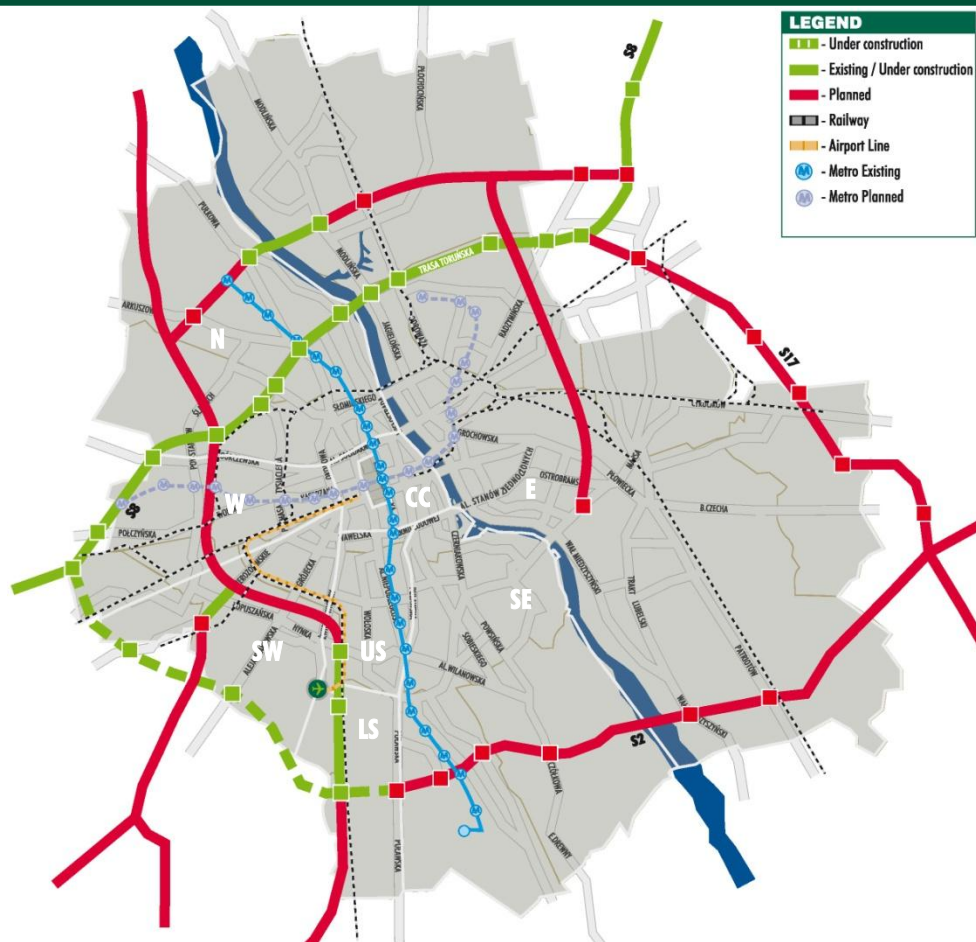


NAJLEPSZE CZYNsze (EUR/mkw./mies.) i STOPY ZWROTU (%)



P - prognoza

WARSZAWA – NOWY SYSTEM DROGOWY



POLSKA – NOWY SYSTEM DROGOWY



Więcej informacji:

BADANIA I DORADZTWO

Joanna Mroczek - Dyrektor,
tel: +48 22 544 80 61
e: joanna.mroczek@cbre.com

AGENCJA BIUROWA

Lukasz Kałedkiewicz - Dyrektor,
tel: +48 22 544 80 38
e: lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

AGENCJA BIUROWA

Daniel Bienias - Dyrektor,
tel: +48 22 544 80 24
e: daniel.bienias@cbre.com

AGENCJA HANDLOWA

Magda Frątczak - Dyrektor,
t: +48 22 544 80 17
e: magdalena.fratzak@cbre.com

AGENCJA MAGAZYNOWA

Tom Listowski - Dyrektor,
t: +48 22 544 80 49
e: tom.listowski@cbre.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Patrick O’Gorman - Dyrektor,
t: +48 22 544 80 70
e: patrick.ogorman@cbre.com

CB Richard Ellis

Firma CB Richard Ellis, z siedzibą w Los Angeles, jest jedną z 500 najlepszych firm świata znajdujących się na listach sporządzonych przez magazyn Fortune oraz agencję ratingową Standard & Poor’s. To największa na świecie firma doradczą działającą w sektorze nieruchomości komercyjnych (biorąc pod uwagę wysokość dochodów w 2010 roku). CB Richard Ellis zatrudnia około 31.000 pracowników i obsługuje inwestorów, właścicieli oraz najemców nieruchomości w ponad 300 placówkach na całym świecie (z wyłączeniem firm stowarzyszonych i partnerskich). Zakres usług świadczonych przez CB Richard Ellis obejmuje: strategiczne doradztwo w zakresie inwestycji i wynajmu, usługi korporacyjne, usługi zarządzania nieruchomościami oraz projektami, administrację firm, bankowość hipoteczną, wyceny, usługi deweloperskie, usługi zarządzania inwestycjami oraz usługi konsultingowe i analityczne. Zapraszamy do odwiedzenia naszej strony internetowej www.cbre.com.

© Copyright 2011 CB Richard Ellis