

Marketbeat Polska – Wiosna 2012

Jak wynika z raportu „**Marketbeat Polska – Wiosna 2012**”, przygotowanego przez firmę Cushman & Wakefield, rok 2011 był sprzyjający dla rynku nieruchomości komercyjnych. Wartość przeprowadzonych transakcji sprzedaży w porównaniu z rokiem 2010 wzrosła o ponad 30%, także na biurowym rynku najmu odnotowano kolejny rekord.

Raport „Marketbeat Polska – Wiosna 2012” jest podsumowaniem roku 2011 na polskim rynku nieruchomości biurowych, handlowych, przemysłowo-magazynowych i hotelowych oraz przedstawia perspektywy na najbliższą przyszłość.

Rynek inwestycyjny

W 2010 roku wartość przeprowadzonych transakcji sprzedaży wzrosła o ponad 30% i osiągnęła poziom 2,56 mld EUR, najwyższy od 2007 r. Sektor handlowy cieszył się największym zainteresowaniem inwestorów. Zawarto w nim transakcje o łącznej wartości ok. 1,17 mld EUR. Sektor biurowy z wolumenem ok. 1,15 mld EUR nieznacznie mu ustępował. Rynek biurowy był jednak największym beneficjentem dobrej koniunktury – łączna wartość transakcji w porównaniu z rokiem 2010 wzrosła o ponad 86%. Wciąż jednak jest to prawie o połowę mniej niż w rekordowym roku 2006, a transakcje biurowe dotyczą niemal wyłącznie rynku warszawskiego. Niższą aktywność inwestorzy wykazali w sektorze magazynowym – 165 mln EUR.

Na polski rynek weszły kolejne podmioty, m.in. Qatar Investment Authority, jeden z największych funduszy państwowych z krajów Zatoki Perskiej, który został nowym właścicielem Miasteczka Orange w Warszawie. Pogłębia się tym samym dominacja inwestorów zagranicznych na naszym rynku. Ich udział w wolumenie transakcji wzrósł do 96%. Największą transakcją 2011 r. spośród wszystkich sektorów rynku nieruchomości komercyjnych była finalizacja przejęcia przez CA Immo spółki Europolis, udziałowca 5 warszawskich budynków biurowych oraz 2 regionalnych parków magazynowych.

„W 2012 r. rynek inwestycyjny będzie silnie uzależniony od rozwoju sytuacji na międzynarodowych rynkach finansowych, których płynność zmalała pod koniec zeszłego roku. Przewidujemy jednak, że najwięcej inwestycji będzie dotyczyło budynków biurowych w stolicy oraz obiektów handlowych w miejscowościach od 100 do 300 tys. mieszkańców. Biorąc pod uwagę ilość toczących się aktualnie negocjacji, należy oczekiwać również wyraźnego wzrostu wolumenu transakcji na rynku magazynowym” – dodał **Wojciech Pisz** z Cushman & Wakefield.

Nieruchomości biurowe

W 2011 roku w Warszawie popyt na nieruchomości biurowe ponownie pobił rekord w historii branży w Polsce. 29% całego popytu stanowiły odnowienia i renegotjacje umów. Niestety w reakcji na zaostrzone kryteria kredytowania inwestycji przez banki podaż w dalszym ciągu spadała. Z tego względu po raz kolejny bardzo wzrosło znaczenie umów przednajmu, zawieranych przed rozpoczęciem realizacji poszczególnych obiektów. Całkowita wielkość zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej na rynku warszawskim wynosi 3.597.000 mkw. W 2011 r. oddano do użytku 120.100 mkw. powierzchni. Wyjściowe stawki czynszów w najlepszych lokalizacjach w centrum stolicy utrzymują się na poziomie 24,50-26,50 EUR/mkw./miesiąc, natomiast poza centrum wnoszą około 15-16,50 EUR/mkw./miesiąc.

Biurowe zasoby pozostałych ośrodków biznesowych Polski wynoszą 2.025.700 mkw. Jednak systematycznie rosnący popyt najemców w tych lokalizacjach pokazuje ich znaczny potencjał wzrostowy. Zasoby Krakowa, drugiego największego rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce, wynoszą 539.235 mkw.

„W Warszawie ze względu na małą podaż nowych inwestycji spadł poziom pustostanów. Nie wpłynęło to jednak znacząco na wzrost czynszów. Istotnym czynnikiem stabilizującym czynsze są przede wszystkim nowe projekty zarówno te w trakcie realizacji, jak i dopiero planowane. Zgodnie z oczekiwaniami rośnie udział oraz znaczenie transakcji przednajmu, umożliwiających deweloperom pozyskanie finansowania na realizację budowy planowanych projektów” – powiedziała **Paulina Misiak**, Partner, dyrektor usług reprezentacji najemców, dział powierzchni biurowych firmy Cushman & Wakefield.

Nieruchomości handlowe

W 2011 r. oddano do użytku łącznie ok. 700.000 mkw. nowoczesnej powierzchni handlowej brutto (GLA), dzięki czemu jej całkowite zasoby wyniosły 10,6 mln mkw. W strukturze oddanej powierzchni dominowały centra handlowe. Rzeszowskie Millenium Hall o powierzchni 49.000 mkw. GLA było największą galerią oddaną do użytku w ubiegłym roku. Najwyższe czynsze (za przykładowy lokal 100-150 mkw. dla firmy odzieżowej) w najlepszych centrach handlowych utrzymują się na wysokim poziomie 77-80 EUR/mkw./miesiąc w Warszawie i średnio 35-40 EUR/mkw./miesiąc w pozostałych aglomeracjach. Mimo trudności z uzyskiwaniem finansowania na realizację projektów handlowych rozpoczęto budowę kilkunastu nowych inwestycji. Na początku 2012 roku w budowie pozostawało ponad 800.000 mkw. GLA nowoczesnej powierzchni handlowej. Szacuje się, że podaż w najbliższych dwóch latach utrzyma się na poziomie porównywalnym do roku 2011.

„Rok 2011 był na polskim rynku nieruchomości handlowych kolejnym rokiem stabilizacji w zakresie popytu, podaży i czynszów. Otwarcie nowych galerii w 2012 r. mogą się spodziewać mieszkańcy Gorzowa Wielkopolskiego, Grudziądza, Kielc, Rzeszowa i Łomży. Popyt pozostaje na dobrym poziomie, koncentrując się wokół obiektów gwarantujących sukces komercyjny. Niezakłóconą ekspansję prowadzą na polskim rynku duże międzynarodowe i krajowe sieci handlowe, a w 2012 r. można się spodziewać wejść kolejnych firm. Ze względu na niższy koszt realizacji wzrastać będzie popularność parków handlowych” – powiedziała **Katarzyna Michnikowska**, Starszy Analityk, dział Wycen i Doradztwa, Cushman & Wakefield.

Nieruchomości magazynowe

Na koniec 2011 r. zasoby powierzchni przemysłowo-magazynowych w Polsce osiągnęły 7 mln mkw. O 34% zwiększył się wolumen zawartych transakcji najmu. Najaktywniejszymi deweloperami na rynku byli Panattoni, Goodman, Prologis, SEGRO. Zainteresowanie najemców skupiło się przede wszystkim na magazynach położonych w regionie Warszawy (41%), Górnego Śląska (20%), Wrocławia (12%) i Poznania (11%). W najbliższych latach przewiduje się powstanie kolejnych obszarów koncentracji nowoczesnej powierzchni magazynowej, m.in. w miastach zlokalizowanych przy wschodniej granicy Polski. Najwyższy udział w popycie, podobnie jak w latach ubiegłych, mieli operatorzy logistyczni, sieci sklepów oraz branża motoryzacyjna.

„Rok 2011 przyniósł dalsze ożywienie na rynku magazynowym Polski. Nadal rosły popyt i podaż. Współczynnik pustostanów zmalał prawie we wszystkich regionach, co w przypadku większości lokalizacji przełożyło się na nieznaczne wzrosty czynszów. Obecnie trwa budowa ok. 370.000 mkw. magazynów, w dużej części w formie umów pre-let oraz obiektów typu built-to-suit. Inwestycje tego rodzaju zapewniają deweloperowi stały dochód na dłuższy okres najmu, a klientowi obiekt dostosowany dokładnie do jego potrzeb” – powiedział **Tom Listowski**, Partner, dyrektor działu powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce i relacji z klientami korporacyjnymi na Europę Środkowo-Wschodnią firmy Cushman & Wakefield.

Nieruchomości hotelowe

Polska baza hotelowa to obecnie 2.106 skategoryzowanych hoteli, dysponujących ok. 201.360 miejscami noclegowymi w ok. 102.054 pokojach. W stosunku do roku 2010 liczba wszystkich pokoi i miejsc noclegowych wzrosła o ok. 6,5%. Przeważają obiekty trzygwiazdkowe i dwugwiazdkowe. Na 10.000 mieszkańców przypada ok. 26,7 pokoju oraz 52,7 miejsca noclegowego, co oznacza nieznaczny wzrost w stosunku do zeszłego roku, ale nadal jest to najniższy wynik w Unii Europejskiej. Hotele, których otwarcie jest planowane na 2012 r., to przede wszystkim obiekty trzy- i czterogwiazdkowe w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie. Z hoteli wyższych kategorii, które rozpoczną działalność w 2012 r. pod uznaną

marką, warto wymienić 130-pokojowy hotel Holiday Inn w Łodzi oraz 8 hoteli Best Western zlokalizowanych w różnych regionach kraju.

„W 2011 r. na rynku hotelowym w Polsce utrzymała się dobra koniunktura. Prezydencja Polski w EU w drugiej połowie roku miała pozytywny wpływ na rozwój rynku – wzrosły zarówno średnie ceny (ADR) za pokój, jak i obłożenie hoteli. Zbliżające się Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej stanowią dodatkowy czynnik pobudzający rozwój rynku. Korzyści płynące z organizacji Euro 2012 nie ograniczają się do efektów krótkoterminowych i wiążą się ze wzrostem liczby zagranicznych turystów także w dłuższej perspektywie. Pozytywnym zjawiskiem jest wzrost liczby hoteli działających w Polsce pod uznanymi markami międzynarodowych operatorów. Cechą charakterystyczną polskiego rynku pozostaje relacja ceny do jakości jako decydujące kryterium wyboru hotelu” - **Dorota Malinowska**, konsultant ds. nieruchomości hotelowych, Cushman & Wakefield.

„Dobre wyniki makroekonomiczne Polski, dostępność finansowania dla profesjonalnie przygotowanych inwestycji oraz stosunkowo wysoka podaż atrakcyjnych projektów zachęcały do zawierania umów. Rynek rozwija się dynamicznie, pomimo krótkiego impasu, który był widoczny pod koniec trzeciego kwartału 2011 roku. Sukcesywny wzrost liczby transakcji na rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne świadczy, że nasz kraj wciąż jest jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc do lokowania kapitału” – powiedział **Wojciech Pisz**, dyrektor Grupy Rynków Kapitałowych firmy Cushman & Wakefield, podsumowując najnowszy raport.

WNIOSKI:

Inwestycje w nieruchomości komercyjne:

- Roczny wolumen transakcji wzrósł do 2,56 mld EUR
- Wciąż najatrakcyjniejsze dla inwestorów są sektor biurowy i handlowy
- Na polski rynek weszły nowe podmioty

Nieruchomości biurowe:

- Rekordowy popyt i spodziewany wzrost podaży
- Dzięki dużej liczbie planowanych projektów stabilizują się czynsze
- Powoli, ale systematycznie rośnie popyt najemców w kluczowych ośrodkach biznesowych poza stolicą

Nieruchomości handlowe:

- Stabilizacja w zakresie popytu, podaży i czynszów
- Rzeszowskie Millenium Hall było największą galerią oddaną do użytku w 2011 r.
- Wzrastać będzie popularność parków handlowych

Nieruchomości magazynowe:

- Niewielki wzrost czynszów spowodowany przez rosnący popyt i spadającą liczbę pustostanów
- Nowo powstające magazyny to zwykle obiekty typu BTS (built-to-suit)

Nieruchomości hotelowe:

- W Polsce przybywa hoteli, ale nadal ich liczba na 10 000 mieszkańców jest najniższa w Unii Europejskiej
- Stopniowo wzrasta ilość hoteli działających pod uznanymi markami międzynarodowych operatorów