

# PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI POLSKA

I KWARTAŁ 2010

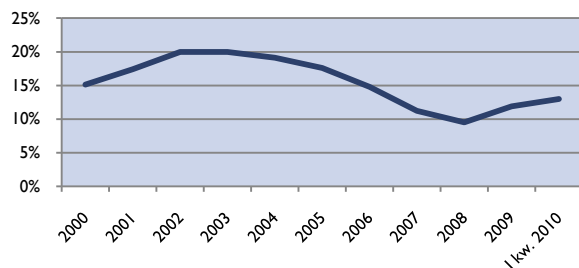
GOSPODARKA | POWIERZCHNIE BIUROWE | POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE | POWIERZCHNIE HANDLOWE

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL

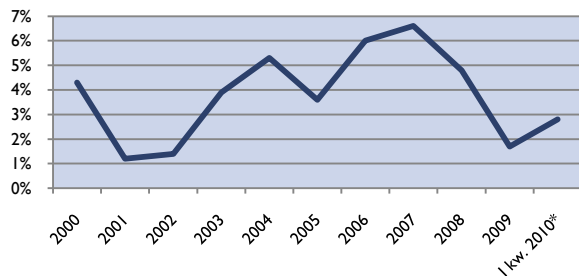
Our Knowledge is your Property

## Według wstępnych danych GUS tempo wzrostu gospodarczego w I kwartale 2010 nie różniło się znacząco od tego uzyskanego w IV kwartale 2009.

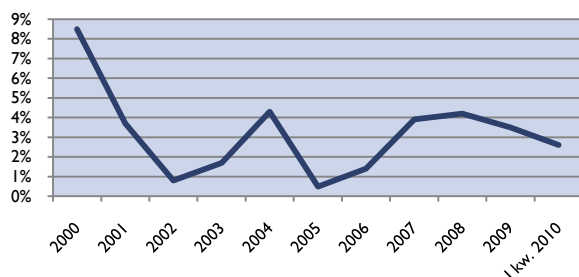
### STOPA BEZROBOCIA



### PKB (%)



### INFLACJA (%)



Źródło: GUS, MF

### ZARYS OGÓLNY

- W I kwartale 2010 umocniły się symptomy ożywienia w niektórych obszarach gospodarki. Według wstępnych danych GUS tempo wzrostu gospodarczego w I kwartale 2010 nie różniło się znacząco od tego uzyskanego w IV kwartale 2009. GUS szacuje wzrost gospodarczy na poziomie 3,3%. Ministerstwo Finansów ocenia, że wyniosło 2,8%. Wcześniejsze szacunki były mniej optymistyczne. Na ich zmianę wpłynęły pozytywne dane o produkcji przemysłowej.

- Analitycy Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych przewidują, że PKB wzrośnie w 2010 roku o 3,2%. Taki sam wynik prognozuje Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową. Natomiast w 2011 roku IBnGR spodziewa się wzrostu na poziomie 3,5%. Przeszkodą do szybszego wzrostu będzie słaba koniunktura w Europie oraz wolny wzrost popytu inwestycyjnego.

- W 2010 roku można się spodziewać stabilizacji i utrzymania wysokiej stopy bezrobocia, która na koniec marca wyniosła 12,9%. W przyszłym roku na rynku pracy powinny już być widoczne pozytywne skutki szybszego wzrostu gospodarczego.

- W okresie od stycznia do marca inflacja kształtowała się na poziomie 3%, z tym że na koniec marca wyniosła 2,6% w skali

roku. Ekonomiści spodziewają się stopniowego obniżania dynamiki cen w najbliższych miesiącach. Od przełomu III i IV kwartału będzie delikatnie rosnąć, ale do końca roku powinna się utrzymać poniżej celu inflacyjnego RPP czyli 2,5%.

- Sprzedaż detaliczna w marcu wzrosła o 8,7% rok do roku. Tak dobry wynik zaskoczył ekspertów, którzy szacowali ten wzrost na 4,1%. Wysoka sprzedaż wpłynęła korzystnie na wzrost gospodarczy w I kwartale. Ekonomiści spodziewają się w nadchodzących miesiącach łagodnego trendu wzrostowego jednak nie tak dużego jak w marcu.

### PERSPEKTYWY

Polska gospodarka wyszła z kryzysu obronną ręką, a w nadchodzących kwartałach oczekiwane jest szybsze tempo wzrostu gospodarczego. Jednak niepokojące jest zadłużenie publiczne i wysoki deficyt budżetowy. Koszty obsługi długu będzie musiała ponieść gospodarka i podatnicy. Według Eurostatu deficyt budżetowy Polski wyniósł w 2009 roku 7,1% PKB, a dług publiczny 51% PKB. Analitycy spodziewają się, że nie przekroczy on 55% w tym roku, ale istnieje takie ryzyko w roku 2011. Jeśli rząd nie podejmie zdecydowanych działań, dług publiczny może przekroczyć 60% PKB.

**Sprzedaż detaliczna w marcu wzrosła o 8,7% rok do roku.**

**Ekonomiści spodziewają się stopniowego obniżania dynamiki cen w najbliższych miesiącach.**

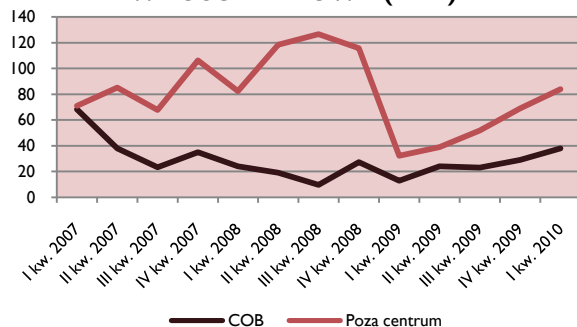


# POWIERZCHNIE BIUROWE

## Warszawa

Poprawa sytuacji na warszawskim rynku powierzchni biurowych była widoczna już w IV kwartale 2009. Pierwsze miesiące 2010 to kontynuacja tego trendu.

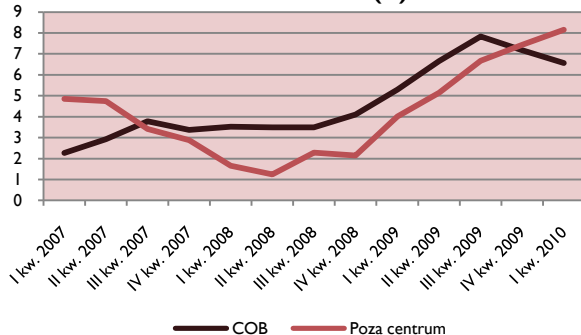
### AKTYWNOŚĆ RYNKOWA (mkw)



### ZARYS OGÓLNY

Poprawa sytuacji na warszawskim rynku powierzchni biurowych była widoczna już w IV kwartale 2009. Pierwsze miesiące 2010 to kontynuacja tego trendu. Stawki czynszu i ilość pustostanów utrzymały się na podobnym poziomie. Choć aktywność rynkowa wróciła do poziomu z poprzednich lat, to aż 35% tej aktywności stanowiły renowacje.

### POZIOM PUSTOSTANÓW (%)



### PODAŻ

Do użytku oddano 4 budynki o łącznej powierzchni 62 500 mkw, co zwiększyło całkowitą podaż powierzchni biurowych w Warszawie do 3 311 000 mkw. Największymi nowymi projektami są New City (35 000 mkw, strefa Południowa Górna) oraz Crown Square (17 000 mkw, strefa Zachodnia). Do końca roku planowane jest dostarczenie około 130 000 mkw, w tym trzech projektów w centrum miasta o łącznej powierzchni prawie 32 000 mkw.

### POPYT

Aktywność rynkowa w I kwartale 2010 roku była wyższa od oczekiwanej i wyniosła blisko 122 000 mkw. Najwyższy poziom aktywności zanotowany został w strefie Południowej Górnej (45 060 mkw). Największą transakcją zawarła firma Orange, która zdecydowała się na renowację dotychczasowej umowy najmu w budynku Renaissance Tower (17 450 mkw). Renowacje i przedłużenia umów stanowiły aż 35% aktywności

rynkowej w minionym kwartale. Znacząco spadł udział umów typu *pre-lease* (7,5%). Zawarto tylko cztery takie transakcje. Wśród nowych umów największą podpisała firma PZU, która wynajęła 12 500 mkw w kompleksie Empark.

### POWIERZCHNIA WOLNA

Wzrósł nieco poziom pustostanów, który na koniec kwartału wyniósł 7,6% (7,3% w IV kwartale 2009). Najwyższy współczynnik utrzymuje się w strefie Południowej Dolnej (20,7%). Wysoki poziom pustostanów utrzymuje się również w strefie Zachodniej (10%) i Południowej Górnej (9,7%).

### STAWKI CZYNSZU

W I kwartale 2010 stawki utrzymywały się na podobnym poziomie co w ostatnim kwartale 2009. Stawki wywoławcze w Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się na poziomie 18-25 EUR/mkw. Poza centrum miasta stawki wynoszą średnio 12-17 EUR/mkw.

### PROGNOZY

Od kilku miesięcy obserwujemy powolne ożywienie na rynku powierzchni biurowych. Nadal utrzymuje się przewaga najemców. Jednak ze względu na wysoki poziom popytu i ograniczoną nową podaż, spadnie ilość dostępnej powierzchni, a co za tym idzie, nastąpi wzrost stawek czynszu. Zatem rynek znów znacznie sprzyjać wynajmującym.

Renowacje stanowiły aż 35% aktywności rynkowej.

Aktywność rynkowa w I kwartale 2010 roku była wyższa od oczekiwanej i wyniosła blisko 122 000 mkw.

### WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU I kw. 2010

STREFA	BUDYNEK	NAJEMCA	WIELKOŚĆ (MKW)	RODZAJ UMOWY
Południowa Górna	Empark Syriusz	PZU	12 500	Nowa
Południowa Górna	University Business Center II	Hewlett Packard	10 300	Renowacja
Zachodnia	Renaissance Tower	Orange	17 450	Renowacja
Obrzeża Centrum	Pałac Młodziejowskiego	MSZ	4300	Pre-lease



# POWIERZCHNIE BIUROWE

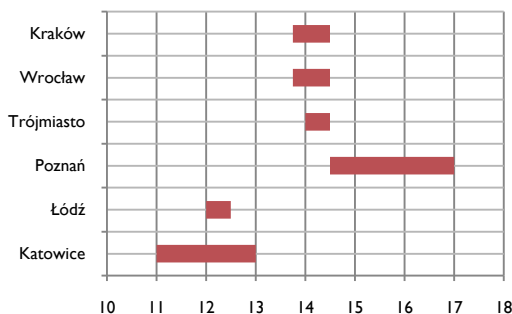
## Miasta Regionalne

**I kwartał cechowała wysoka aktywność najemców. Znaczna liczba zawartych umów dotyczyła najmu powierzchni powyżej 1 000 mkw.**

### PRZEGLĄD RYNKÓW I kw. 2010

MIASTO	PODAŻ (MKW)	POZIOM PUSTOSTANÓW
Kraków	366 600	14,7%
Wrocław	286 830	6,3%
Trójmiasto	208 660	13,8%
Poznań	179 000	10,8%
Łódź	143 500	24,7%
Katowice	135 120	8,2%

### ŚREDNIE STAWKI CZYNYSZU (EUR/MKW)



### WYBRANE TRANSAKcje NAJMU I kw. 2010

MIASTO	BUDYNEK	NAJEMCA	WIELKOŚĆ (MKW)	RODZAJ UMOWY
Kraków	Quattro Business Park	Capgemini	10 000	Pre-lease
Wrocław	Wojdyła Business Park	IBM	9300	Pre-lease
Katowice	Reinhold Center	PKP Cargo	5850	Pre-lease
Katowice	Katowice Business Point	PWC	2200	Pre-lease

### ZARYS OGÓLNY

Początek 2010 roku przyniósł pewną poprawę sytuacji na rynkach regionalnych. Zdecydowanie wzrósł popyt i w niektórych miastach stopniowo zaczęło ubywać niewynajętej powierzchni. Wyjątek stanowią Kraków i Trójmiasto, gdzie na skutek oddania do użytku nowych projektów, współczynniki wolnej powierzchni wzrosły. Ogółem nowa podaż w 2010 roku powinna wynieść około 230 000 mkw, co byłoby wynikiem zbliżonym do nowej podaży w 2009 roku.

### PODAŻ

W I kwartale oddano do użytku budynki oferujące łącznie przeszło 56 000 mkw powierzchni biurowych. Najwięcej powierzchni – blisko 60% nowej podaży – trafiło na rynek krakowski, gdzie ukończono budynki Vinci Office Center (18 720 mkw) i Avatar (12 500 mkw). W Poznaniu oddano do użytku kolejną fazę Malta Office Park (9000 mkw), natomiast w Gdańsku ostatni etap Arkońska Business Park (6530 mkw). Obecnie na różnych etapach budowy z planowanym ukończeniem w 2010 roku znajduje się około 175 000 mkw. Najwięcej powierzchni (ponad 35 000 mkw) ma zostać dostarczone w Katowicach oraz w Łodzi. Zasoby Poznania, Krakowa i Wrocławia powinny wzrosnąć o 24 000 mkw. Również na mniejszych rynkach planowane jest dostarczenie nowych obiektów m.in. w Szczecinie ok. 14 000 mkw.

### POPYT

I kwartał cechowała wysoka aktywność najemców. Znaczna liczba umów dotyczyła najmu powierzchni powyżej 1000 mkw. Największe umowy najmu zawarto w Krakowie (Capgemini 10 000 mkw) i we Wrocławiu (IBM ok. 9300 mkw z możliwością ekspansji). Łódź i Katowice również cieszyły się popularnością.

### POWIERZCHNIA WOLNA

Poziom pustostanów w większości miast utrzymuje się na wysokim poziomie. W porównaniu z IV kwartałem 2009 współczynnik wolnej powierzchni wzrósł w Krakowie i Trójmieście, spadł natomiast we Wrocławiu, Katowicach i Łodzi. Ilość pustostanów w tym ostatnim mieście jest jednak nadal najwyższa w kraju (24,7%). Najbardziej na niedobór powierzchni cierpi Wrocław i nic nie wskazuje na to, aby sytuacja miała się poprawić w bieżącym roku.

### STAWKI CZYNYSZU

Stawki czynszu w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście odpowiadają stawkom poza centrum w Warszawie, czyli ok. 14 EUR / mkw. Najniższe stawki oferują właściciele biur w Katowicach i Łodzi – ok. 12 EUR. Najwyższe notowane są w Poznaniu.

### PROGNOZY

W perspektywie krótkoterminowej nie przewidujemy większych zmian w miastach regionalnych. Wszystkie rynki z wyjątkiem Wrocławia mają w swej ofercie dużo dostępnej powierzchni. Można mieć nadzieję, że wysoka aktywność najemców utrzyma się w kolejnych miesiącach. Będą temu sprzyjały stawki czynszu.

**Ogółem nowa podaż w 2010 roku powinna wynieść około 230 000 mkw.**

**Najbardziej na niedobór powierzchni cierpi Wrocław i nic nie wskazuje na to, aby sytuacja miała się poprawić w bieżącym roku.**



# POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

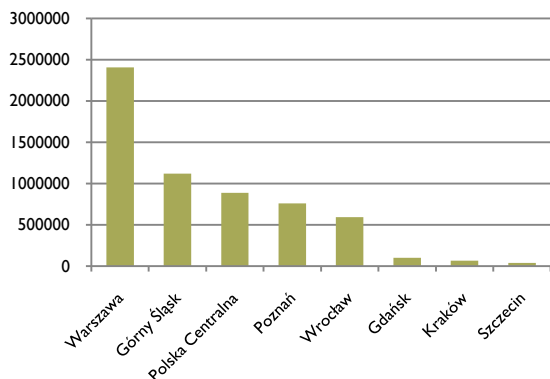
Co prawda strona podażowa odczuwa skutki decyzji deweloperów o zaprzestaniu prac nad spekulacyjnymi projektami, ale zauważalne są pozytywne tendencje po stronie popytu.

Wśród rynków regionalnych wzrosła jedynie podaź w Polsce Centralnej.

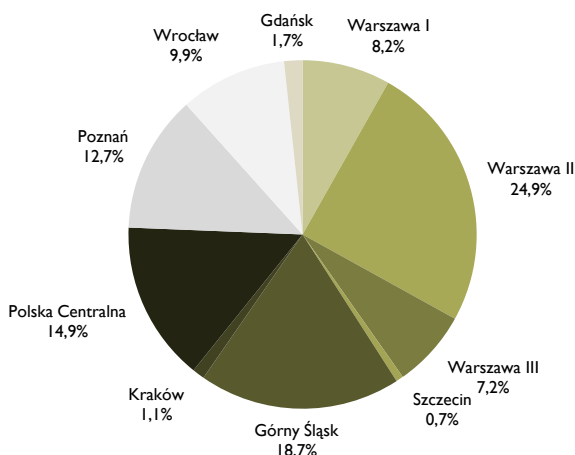
Aktywność najemców znacznie przewyższyła wyniki zanotowane w analogicznym okresie 2009 roku.



## CAŁKOWITA PODAŻ WG REGIONÓW (MKW)



## UDZIAŁ REGIONÓW W PODAŻY



## ZARYS OGÓLNY

I kwartał na rynku powierzchni magazynowych w Polsce należy uznać za udany. Co prawda strona podażowa odczuwa skutki podjętych przez deweloperów w ubiegłym roku decyzji o zaprzestaniu prac nad spekulacyjnymi projektami, ale zauważalne są pozytywne tendencje po stronie popytu na powierzchnie magazynowe.

Aktywność najemców znacznie przewyższyła wyniki zanotowane w analogicznym okresie 2009 roku, wciąż jednak znaczną część transakcji stanowią renegecje i przedłużenia umów najmu, co sprawia, że współczynniki niewynajętej powierzchni maleją w wolniejszym tempie niż mogłoby to sugerować wysoki poziom aktywności najemców. Na kilku rynkach zanotowano nawet wzrost poziomu pustostanów.

Z uwagi na dużą dostępność wolnych powierzchni czynsze wywoławcze pozostają na niskim poziomie.

## PODAŻ

I kwartał nie przyniósł znacznych zmian pod względem całkowitej podaży powierzchni magazynowych w Polsce. Do użytku oddano zaledwie jeden projekt. Rozpoczęto realizację pojedynczych inwestycji magazynowych, do których zdołano pozyskać najemców na wcześniejszym etapie.

### • Warszawa

Na rynku warszawskim nie ukończono żadnego nowego obiektu. Zasoby powierzchni magazynowych pozostają na poziomie z IV kwartału 2009 i wynoszą nieco ponad 2,4 mln mkw.

Obecnie w budowie znajdują się 3 obiekty oferujące łącznie około 42 000 mkw – kolejna faza Ideal Idea w I strefie (5130 mkw), oraz 2 obiekty realizowane przez firmę Panattoni – BTS dla firmy Torfarm SA (19 100 mkw) i drugi budynek w ramach Panattoni Park Ożarów (17 900 mkw).

### • Regiony

Wśród rynków regionalnych wzrosła jedynie podaź w Polsce Centralnej (do 890 000 mkw), gdzie do użytku oddano trzecią halę (17 000 mkw) w Panattoni Park Łódź East. Żaden nowy obiekt nie wszedł w fazę realizacji na tym rynku w I kwartale.

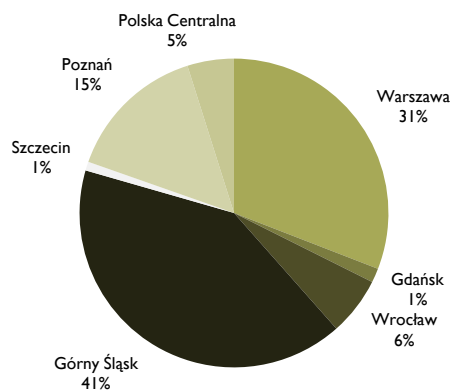
Górną Śląsk z podażą na poziomie przewyższającym 1,1 mln mkw niezmiennie króluje wśród rynków regionalnych.

Obecnie w budowie znajduje się projekt Panattoni Park Czeladź (21 000 mkw). W Poznaniu, gdzie całkowite zasoby powierzchni magazynowych wynoszą przeszło 760 000 mkw, trwa budowa trzech obiektów. Dwa z nich to realizowane przez Panattoni w systemie BTS magazyny na potrzeby firm Farmacol (5400 mkw) i H&M (30 000 mkw), natomiast trzeci obiekt to inwestycja MLP Group (6900 mkw).

# POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

## Aktywność najemców zanotowana w I kwartale 2010 roku z pewnością pozytywnie zaskoczyła wszystkich graczy rynkowych.

### UDZIAŁ REGIONÓW W POPYCIE



### WYBRANE UMOWY NAJMU I KW. 2010

NAJEMCA	BUDYNEK	(MKW)	STREFA
<b>WARSZAWA</b>			
Viva Group	ProLogis Park Teresin	24 420	Warszawa III
Era PTC	Panattoni Park Ożarów	9910	Warszawa II
TCL	ProLogis Park Teresin	8453	Warszawa III
Loxess Transteam	Panattoni Park Ożarów	7656	Warszawa II
Edelmann	Millennium Logistic Park Pruszków	6801	Warszawa II
Piotr i Paweł	Panattoni Park Błonie I	5608	Warszawa II
<b>REGIONY</b>			
Tesco	Panattoni BTS Gliwice	56 700	Górnym Śląsk
FM Logistic	ProLogis Park Chorzów	19 425	Górnym Śląsk
Raben	ProLogis Park Chorzów	19 234	Górnym Śląsk
Norbert Detressangle	PointPark Poznań	13 499	Poznań
Azymut	Tulipan Park Stryków	8700	Polska Centralna
Wincanton	ProLogis Park Poznań	7795	Poznań

We Wrocławiu, którego zasoby wynoszą przeszło 590 000 mkw, trwa obecnie budowa kolejnej fazy inwestycji Panattoni (9700 mkw).

W Trójmieście, gdzie całkowita podaż jest na poziomie 102 000 mkw, toczą się prace nad Centrum Logistycznym Gdańsk-Kowale (11 000 mkw). Wkrótce ma się rozpocząć budowa pierwszej inwestycji Panattoni na tym rynku. Nowy obiekt będzie oferował około 6000 mkw.

Natomiast w Krakowie, którego całkowita podaż wynosi 68 000 mkw, w trakcie realizacji znajduje się inwestycja MARR (12 500 mkw). Niebawem również firma Goodman rozpocznie realizację swojego pierwszego obiektu w Małopolsce.

### POPYT

Aktywność najemców zanotowana w I kwartale 2010 roku z pewnością pozytywnie zaskoczyła wszystkich graczy rynkowych. Choć prognozowano poprawę nastrojów na rynku, nie spodziewano się, że ta zmiana będzie tak znacząca. Wolumen transakcji zamkniętych w I kwartale 2010 roku wyniósł przeszło 390 000 mkw, co stanowi niemal podwojenie aktywności zanotowanej w analogicznym okresie ubiegłego roku. Nowe umowy najmu i ekspansje obejmowały blisko 285 000 mkw, natomiast renegotiacje i przedłużenia umów najmu stanowiły niemal 27% aktywności. Największa liczba zawartych umów dotyczyła najmu powierzchni poniżej 5000 mkw.

#### • Warszawa

Na rynku warszawskim zanotowano umowy, które łącznie obejmowały nieco ponad 120 000 mkw, co daje rynkowi stołecznemu udział w całkowitej aktywności najemców na poziomie blisko 31%. Około 1/3 wolumenu transakcji stanowiły przedłużenia i renegotiacje umów najmu. Największą transakcją na rynku warszawskim było przedłużenie umowy najmu 24 420 mkw powierzchni przez Viva Group w ProLogis Park Teresin.

#### • Regiony

Największy wolumen transakcji został zanotowany na Górnym Śląsku – przeszło 160 000 mkw, co stanowi blisko 41% aktywności. Tak dobry wynik jest w dużej mierze zasługą znacznej liczby renegotiacji i przedłużeń najmu na łączną wielkość 56 000 mkw oraz zawarcia przez Panattoni umowy z Tesco na budowę projektu typu BTS o wielkości 56 700 mkw w Gliwicach. Była to największa umowa na polskim rynku powierzchni magazynowych w I kwartale 2010 roku. Udział Poznania w wolumenie transakcji wyniósł 15% (58 000 mkw). Wrocław (blisko 24 000 mkw) i Polska Centralna (19 000 mkw) miały udział w rynku na poziomie odpowiednio 6% i 5%. Minimalna aktywność została odnotowana w Gdańsku (5800 mkw) i Szczecinie (3650 mkw). Natomiast na rynku krakowskim nie doszło do zawarcia żadnych nowych umów najmu.

**Nowe umowy najmu i ekspansje obejmowały blisko 285 000 mkw.**

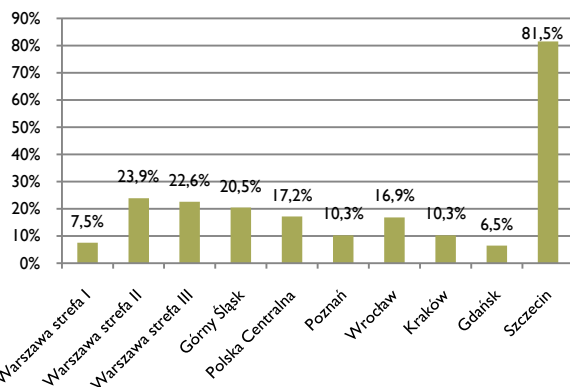
**Największa liczba zawartych umów dotyczyła najmu powierzchni poniżej 5000 mkw.**



# POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

Ze względu na dużą ilość niewynajętej powierzchni w najbliższym czasie nadal będą powstawać głównie magazyny szyte na miarę.

## WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



## WOLNA POWIERZCHNIA

- Warszawa  
Średni współczynnik wolnych powierzchni dla Warszawy pozostaje na poziomie porównywalnym do końca 2009 roku i wynosi 20,4%. Nastąpiły nieznaczne wzrosty w dostępności powierzchni w I i II strefie, natomiast w III strefie utrzymuje się delikatna tendencja spadkowa współczynnika niewynajętych powierzchni. Najwięcej wolnej powierzchni w Polsce, bo aż powyżej 355 000 mkw, pozostaje w warszawskiej II strefie.

- Regiony  
Niewielkie spadki poziomu pustostanów odnotowano we Wrocławiu, w Polsce Centralnej i Szczecinie, gdzie została podpisana druga umowa najmu. Najwięcej powierzchni zaabsorbował rynek poznański i spadek współczynnika wolnej powierzchni ma tu największe znaczenie - z 13,9% na koniec 2009 do 10,3% na koniec I kwartału. W przypadku Gdańska i Górnego Śląska doszło do wzrostu wolnych powierzchni w porównaniu z końcem 2009 roku. Górny Śląsk jest obecnie lokalizacją, która wśród rynków regionalnych dysponuje największą ilością niewynajętych powierzchni, bo aż około 230 000 mkw, co oznacza, że poziom pustostanów w tym regionie podwoił się w porównaniu z I kwartałem 2009 roku.

## CZYNsze

- Warszawa  
Rynek warszawski cechuje znaczna rozpiętość stawek czynszów w zależności od lokalizacji. Obiekty zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie centrum są tradycyjnie najdroższe i stawki efektywne wahają się w przedziale od 4,50 do 5,20 EUR/mkw, natomiast w obiektach położonych w II i III strefie stawki są znacznie niższe, poniżej 3 EUR/mkw.

- Regiony  
Na przeważającej części rynków regionalnych efektywne stawki czynszów osiągnęły poziom poniżej 3 EUR/mkw. Jedynie lokalizacje o niewielkich zasobach wolnej powierzchni, cieszące się popularnością wśród najemców oferują wyższe stawki.

## PROGNOZY

Ze względu na dużą ilość niewynajętej powierzchni w najbliższym czasie nadal będą powstawać głównie magazyny szyte na miarę. Również stawki czynszów powinny pozostać stabilne, choć w niektórych regionach, gdzie współczynnik wolnych powierzchni jest niski, może dojść do niewielkiego wzrostu stawek. Z uwagi na bardzo korzystne dla najemców warunki najmu można się liczyć z utrzymaniem znaczącej liczby renegotiacji umów w najbliższym czasie.

Najwięcej wolnej powierzchni w Polsce pozostaje w warszawskiej II strefie.

Na przeważającej części rynków regionalnych efektywne stawki czynszów osiągnęły poziom poniżej 3 EUR/mkw.



## EFEKTYWNE STAWKI CZYNszU (EUR/mkw)

### WARSZAWA

Strefa I (do 10 km od centrum)	4,50 - 5,20
Strefa II (10 - 25 km od centrum)	2,50 - 3,00
Strefa III (>25 km od centrum)	2,20 - 2,60

### RYNKI REGIONALNE

Polska Centralna	2,45 - 3,00
Poznań	2,60 - 2,90
Górny Śląsk	2,45 - 2,90
Wrocław	2,65 - 3,20
Kraków	3,50 - 4,50
Gdańsk	2,85 - 3,30
Szczecin	2,75 - 2,85

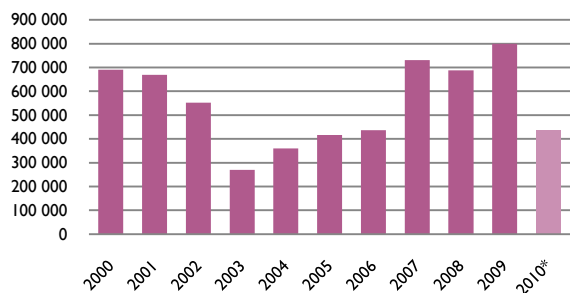
# POWIERZCHNIE HANDLOWE

**W I kwartale 2010 sytuacja na rynku powierzchni handlowych nie uległa zmianie. Rynek sprzyja najemcom. Utrzymuje się niska aktywność deweloperów.**

## PROJEKTY UKOŃCZONE W I kw. 2010

PROJEKT	DEWELOPER	GLA (MKW)	MIASTO
Port Łódź	Inter IKEA	67 000	Łódź
Galeria Jastrzębie	Polimeni International	11 000	Jastrzębie Zdrój
Metropol Dom i Wnętrze	Metropol	21 000	Warszawa
Zgorzelec Plaza	Plaza Centers	12 350	Zgorzelec

## ROCZNA PODAŻ (MKW)



## WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE

PROJEKT	WŁAŚCICIEL/DEWELOPER	GLA (MKW)	MIASTO	DATA UKOŃCZENIA
Focus Mall	Parkridge	65 000	Gliwice	2012
Turawa	Standard Life / Helical	41 000	Opole	2010
Gemini Park	Gemini Jasna Park	40 000	Tarnów	2010
Galeria Echo	Echo Investment	41 500	Kielce	2011

## ZARYS OGÓLNY

W I kwartale 2010 sytuacja na rynku powierzchni handlowych nie uległa zmianie. Rynek sprzyja najemcom. Utrzymuje się niska aktywność deweloperów, co oznacza, że w ciągu najbliższych dwóch lat na rynek trafi niewielka ilość nowej podaży. 2010 rok będzie się charakteryzował stabilizacją rynku powierzchni handlowych.

## PODAŻ

W minionym kwartale dostarczono ponad 117 000 mkw, zwiększając tym samym całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce do 7,7 mln mkw. Największym projektem ukończonym w I kwartale był Port Łódź (100 000 mkw powierzchni najmu brutto). IKEA będąca częścią tego projektu została otwarta jeszcze w 2009 roku. Do użytku oddano również Galerię Jastrzębie w Jastrzębiu Zdroju, Metropol Dom i Wnętrze w Warszawie oraz Zgorzelec Plaza w Zgorzelcu. W budowie znajduje się obecnie około 525 000 mkw, z czego 320 000 mkw ma trafić na rynek w tym roku. W pierwszym kwartale rozpoczęła się budowa Morskiego Parku Handlowego w Gdańsku (40 000 mkw) oraz rozbudowa Galerii Echo w Kielcach (41 500 mkw). Na II kwartał deweloperzy zapowiedzieli rozpoczęcie budowy kilku projektów: Galerii Leszno, Galerii Ostrovia i Parku Handlowego Europa Centralna w Sońnicy.

## SYTUACJA NAJEMCÓW

W 2009 roku najemcy musieli radzić sobie z niesprzyjającymi warunkami ekonomicznymi. Większość sieci musiała zweryfikować swoją politykę i plany ekspansji, a część firm zbankrutowała. Na rynku pozostały firmy, które poradziły sobie z kryzysem. Niektóre sieci zdecydowały się wejść na polski rynek. W I kwartale otwarto pierwsze w Polsce sklepy marek Muji i New Look.

## STAWKI CZYNISZU

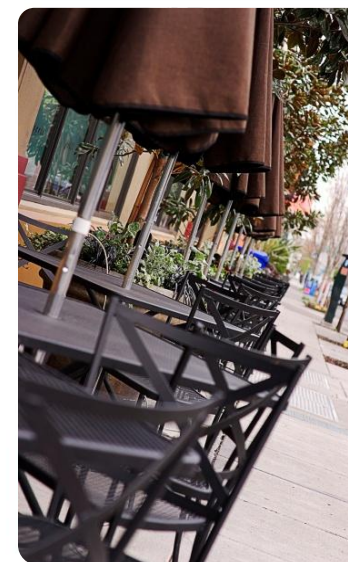
Spowolnienie gospodarcze i ograniczenie ekspansji przez najemców miało wpływ na spadek stawek czynszu w 2009 roku. Obecnie stawki pozostają na stabilnym poziomie. Ponieważ znacznemu ograniczeniu uległa aktywność deweloperów, co znajdzie swoje odbicie w niedostatecznej podaży w latach 2011-2012, nie należy spodziewać się dalszego spadku czynszów.

## PROGNOZY

Ze względu na mniejszą liczbę projektów wchodzących w fazę budowy, w ciągu najbliższych dwóch lat rynek powierzchni handlowych będzie się rozwijał z mniejszą dynamiką. Ograniczona podaż sprzyjać będzie wynajmującym i w dłuższej perspektywie wpłynie na wzrost stawek czynszu. Po okresie zastoju w 2009 roku, możemy spodziewać się wzrostu liczby transakcji na rynku inwestycyjnym, których przedmiotem będą najlepsze obiekty handlowe lub portfolio centrów handlowych.

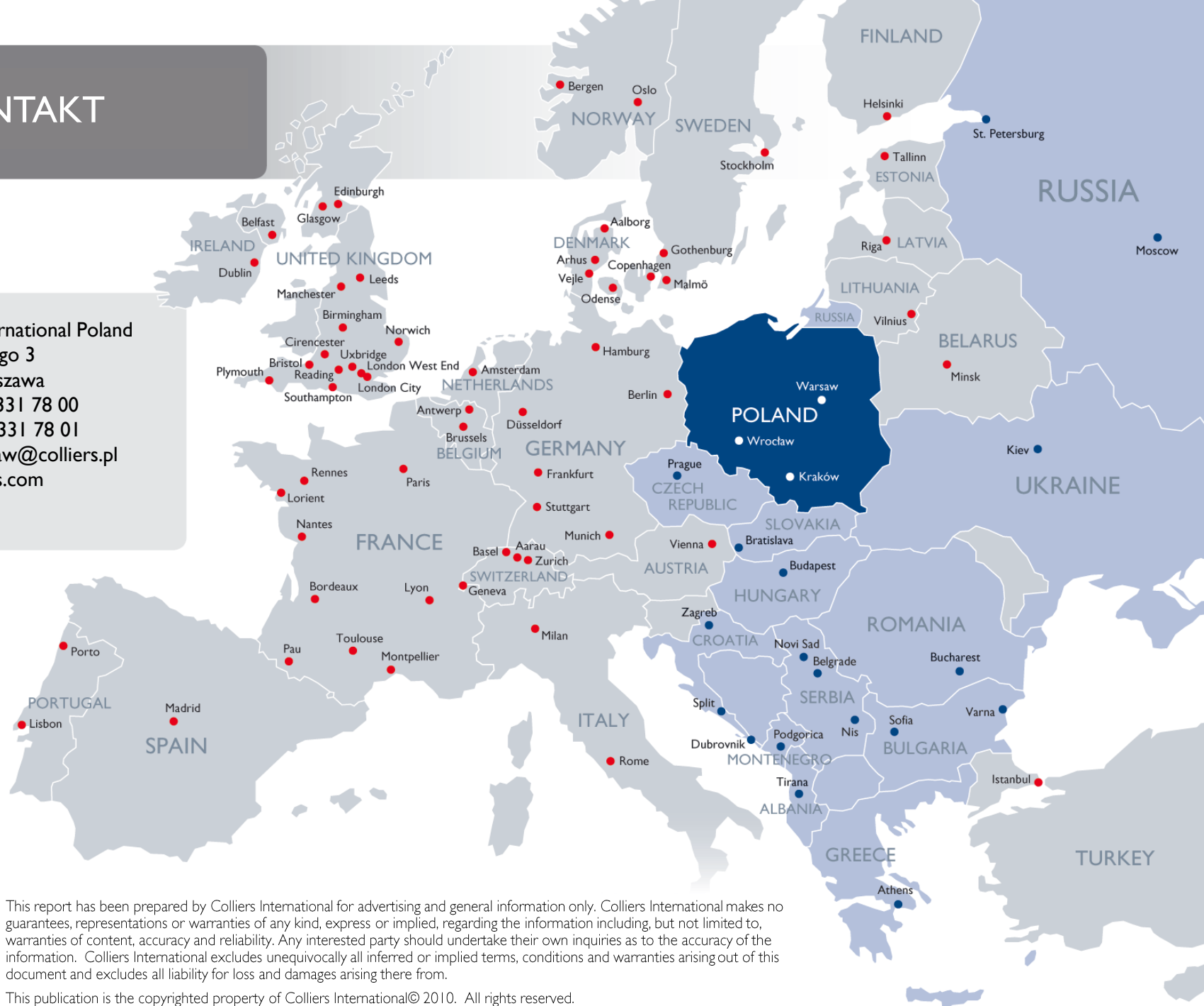
**W budowie znajduje się obecnie około 525 000 mkw powierzchni handlowych.**

**W ciągu najbliższych dwóch lat rynek powierzchni handlowych będzie się rozwijał z mniejszą dynamiką.**



# KONTAKT

Colliers International Poland  
Pl. Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa  
Tel: +48 22 331 78 00  
Fax: +48 22 331 78 01  
e-mail: [warsaw@colliers.pl](mailto:warsaw@colliers.pl)  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)



This report has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from.

This publication is the copyrighted property of Colliers International© 2010. All rights reserved.