

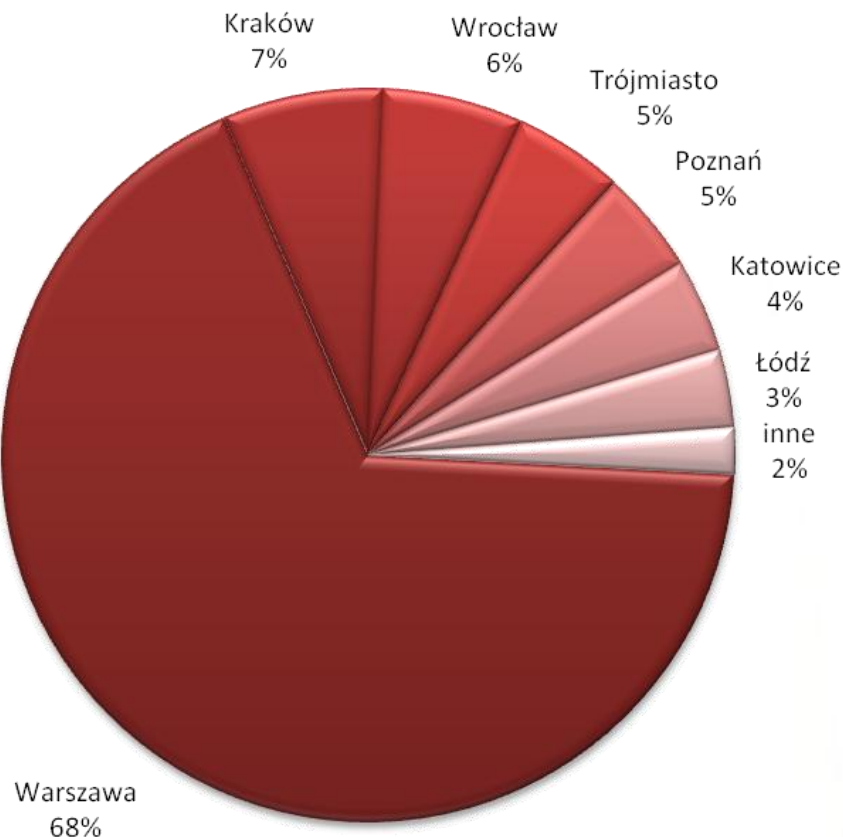
Najnowsze trendy na rynku nieruchomości komercyjnych. Kraków na komercyjnej mapie Polski

Marcin Płaziński

Dział Badań i Analiz
firmy EMMERSON S.A.

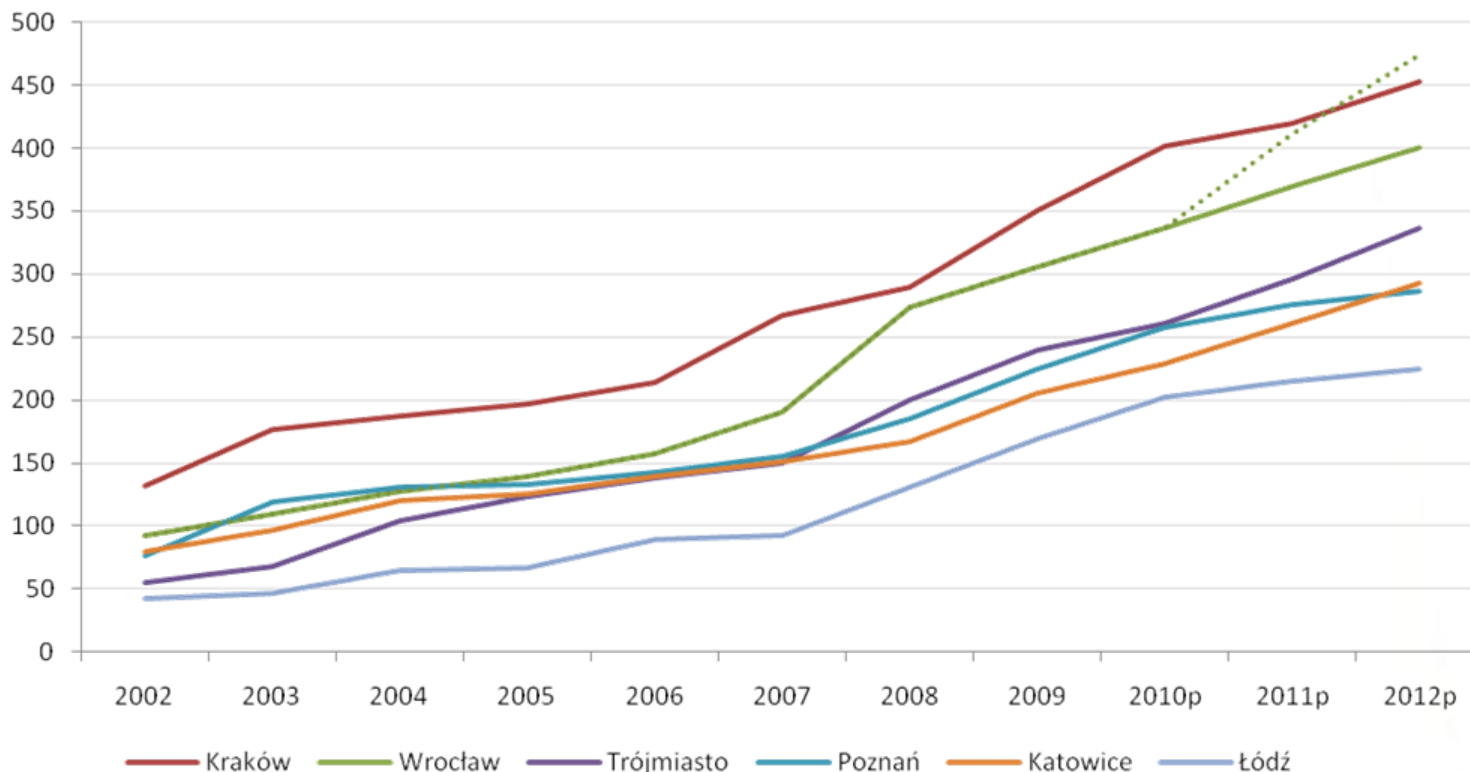
**Wielkość
krajowego rynku
nowoczesnych
powierzchni
biurowych to**

4,9 mln mkw.



Źródło: Dział Badań i Analiz
firmy Emmerson S.A.

Powierzchnia biurowa na rynkach regionalnych (w tys. mkw.)



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Rynek biurowy – najnowsze trendy

- ➔ Zielone biurowce – certyfikacja LEED i BREEAM

Badania amerykańskie:

2-10% wyższy koszty budowy,
wynosząca 25% redukcja kosztów zużycia energii

- ➔ BMS powszechnym i koniecznym standardem w klasie A

Badania brytyjskie:

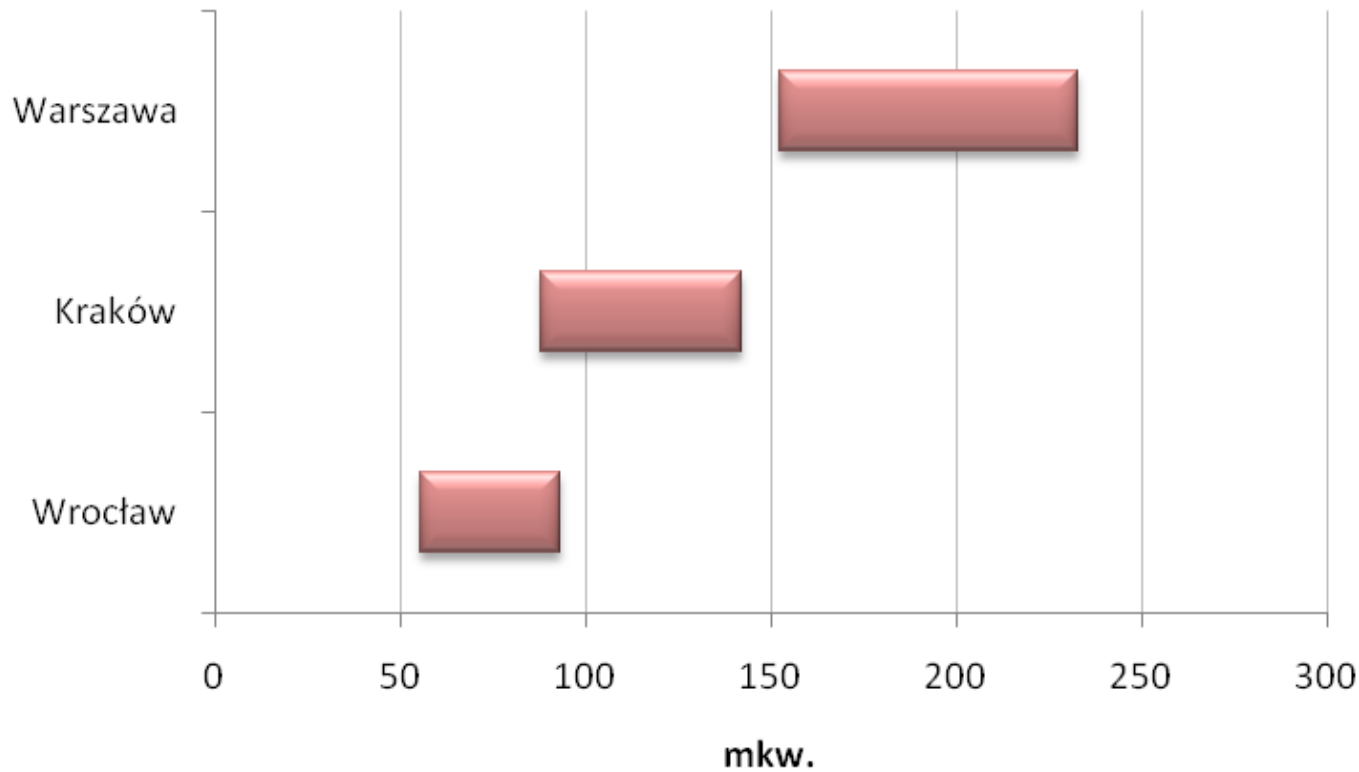
20% badanych – redukcja kosztów modernizacyjnych na poziomie 15-60%

35% badanych – oszczędność energii rzędu 18-50%

60% badanych – redukcja kosztów ochrony na poziomie 50-70%

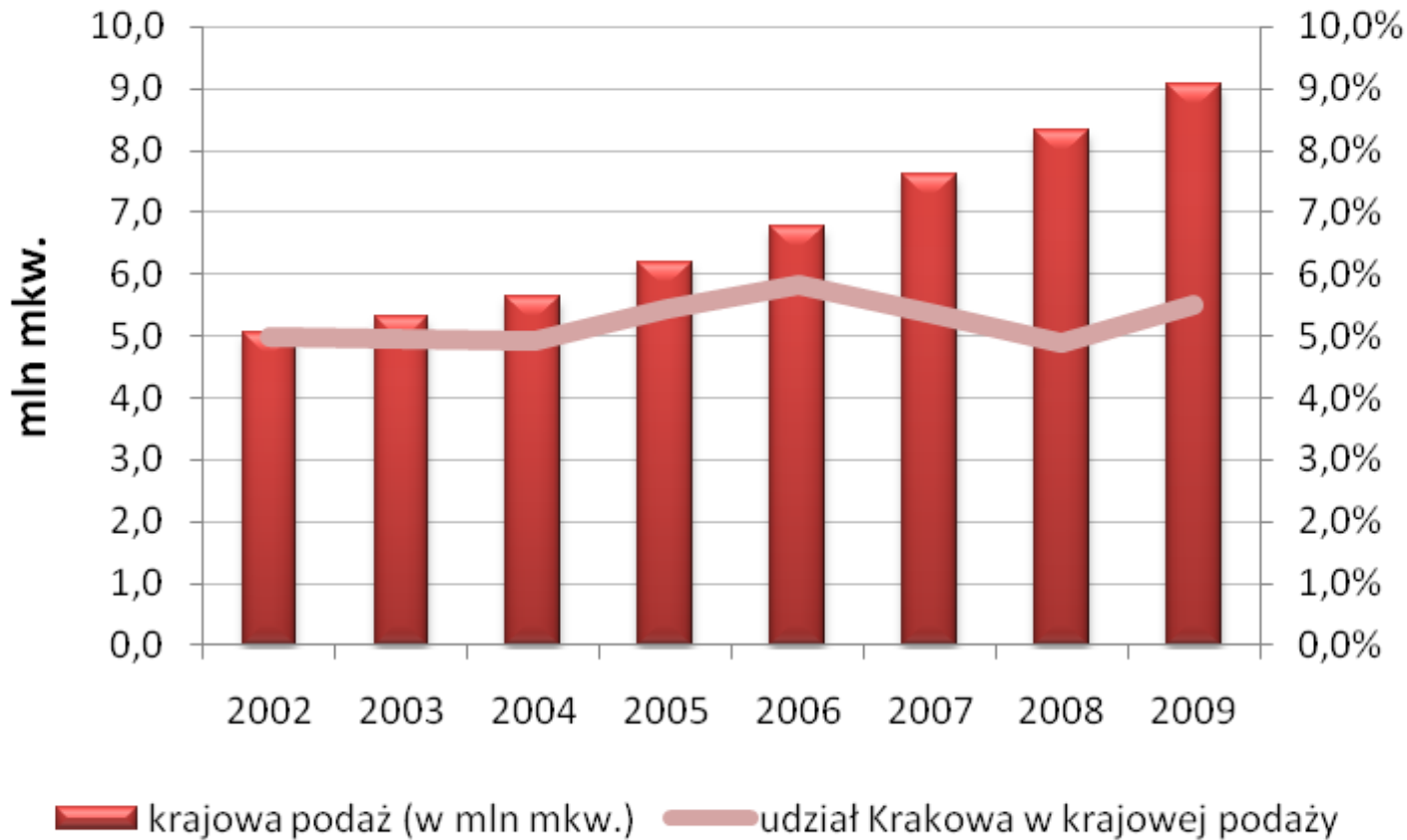
- ➔ Wychodzimy z błędnego koła restrykcyjnych kryteriów kredytowych
- ➔ Zanika rynek podnajmu

Optymalna powierzchnia najmu biura – preferencje poszukujących



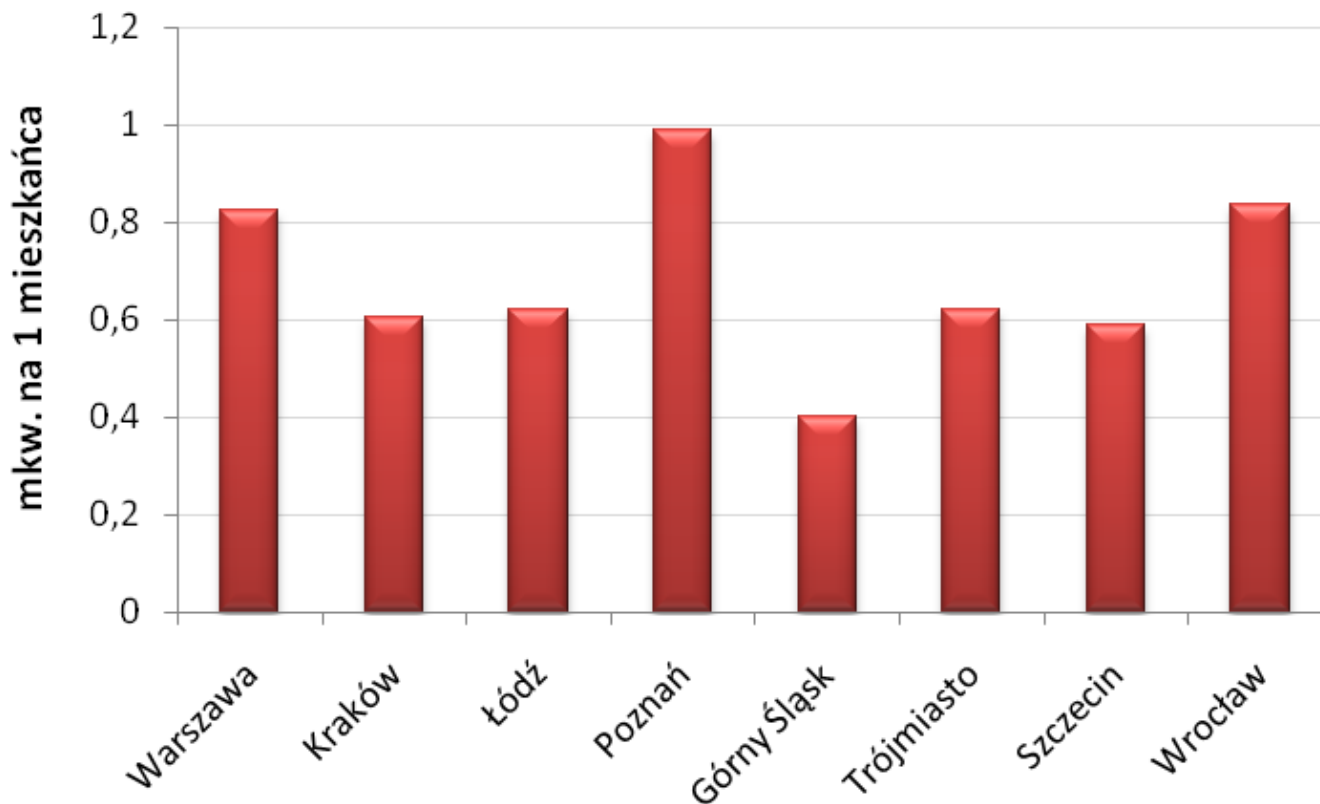
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Rynek nowoczesnych powierzchni handlowych



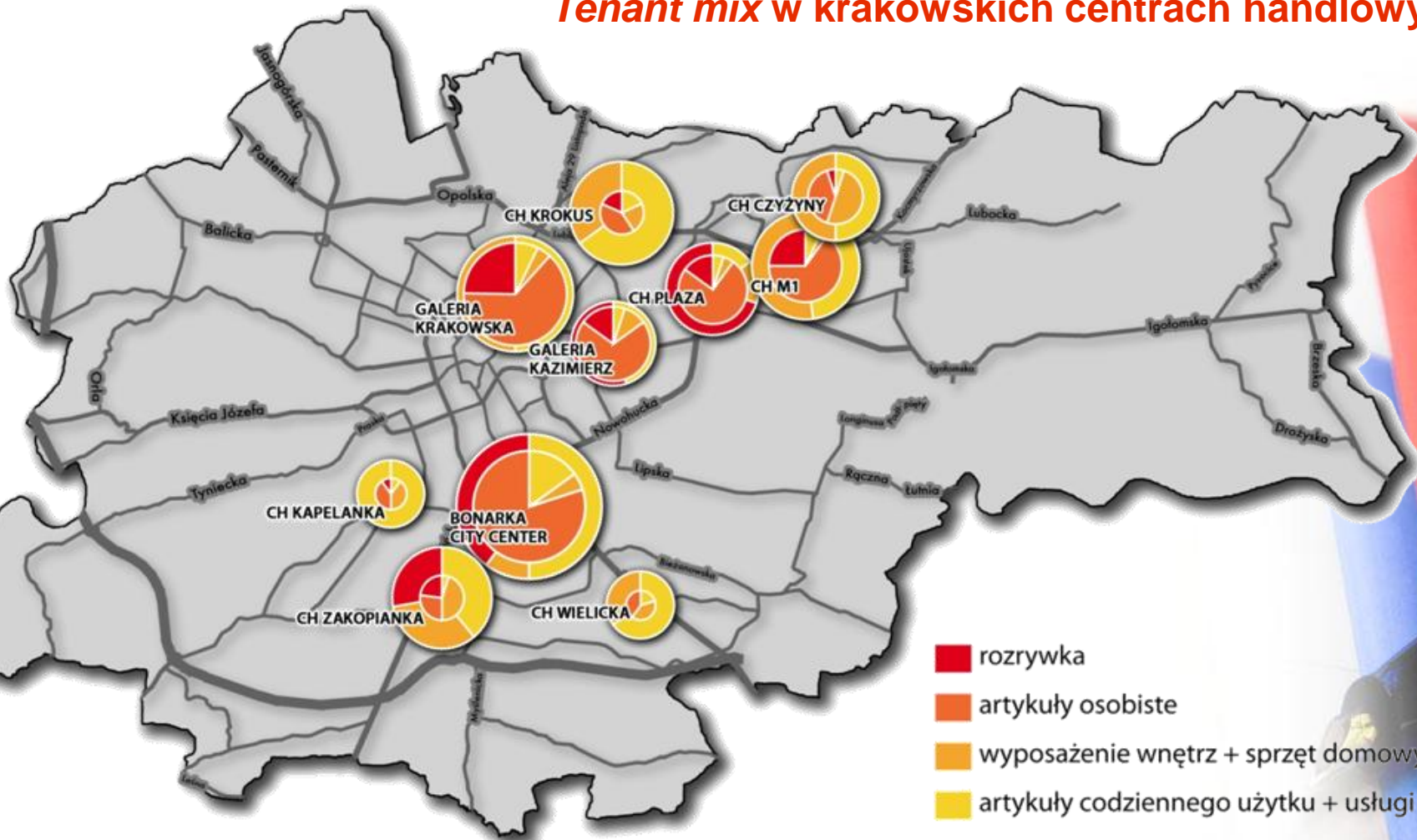
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Nasylenie rynku nowoczesną powierzchnią handlową *per capita*



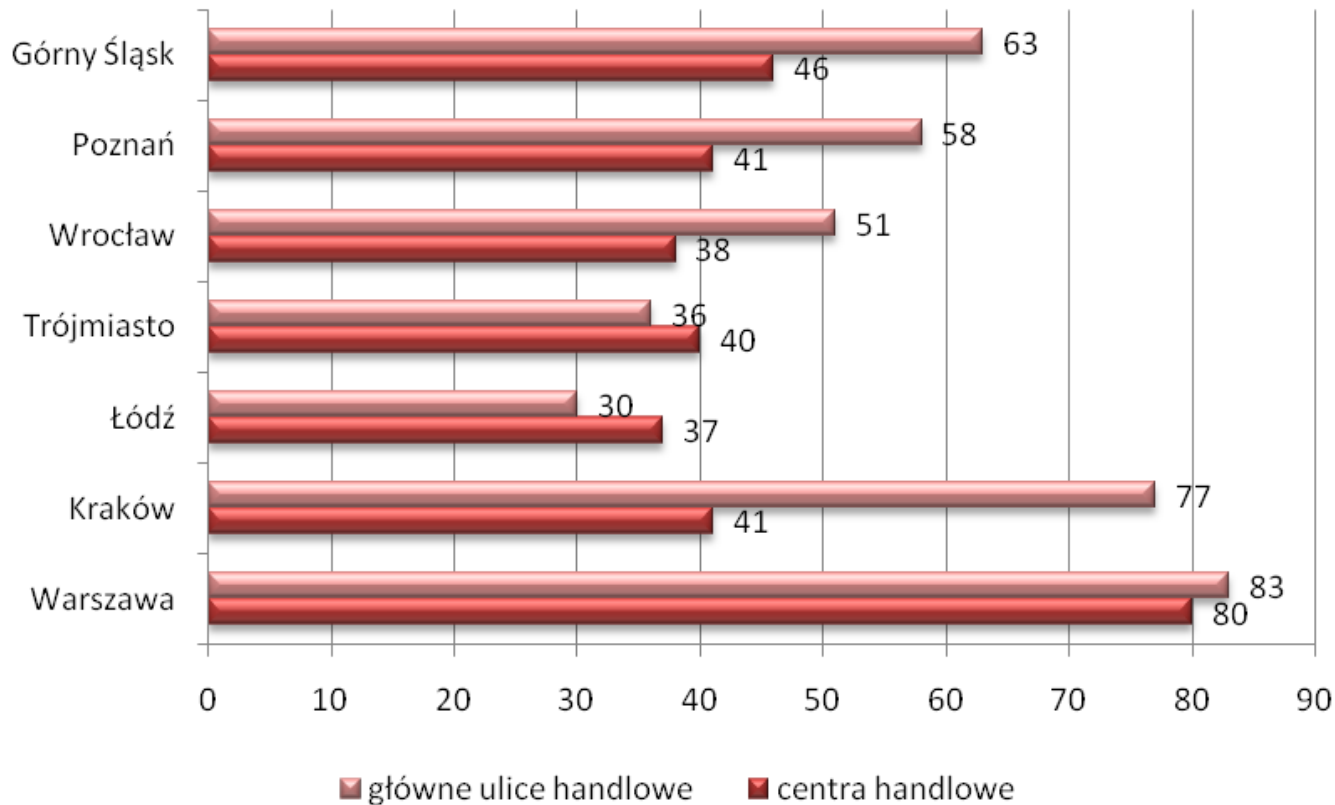
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Tenant mix w krakowskich centrach handlowych



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerston S.A.

Stawki czynszowe na rynku nieruchomości handlowych



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

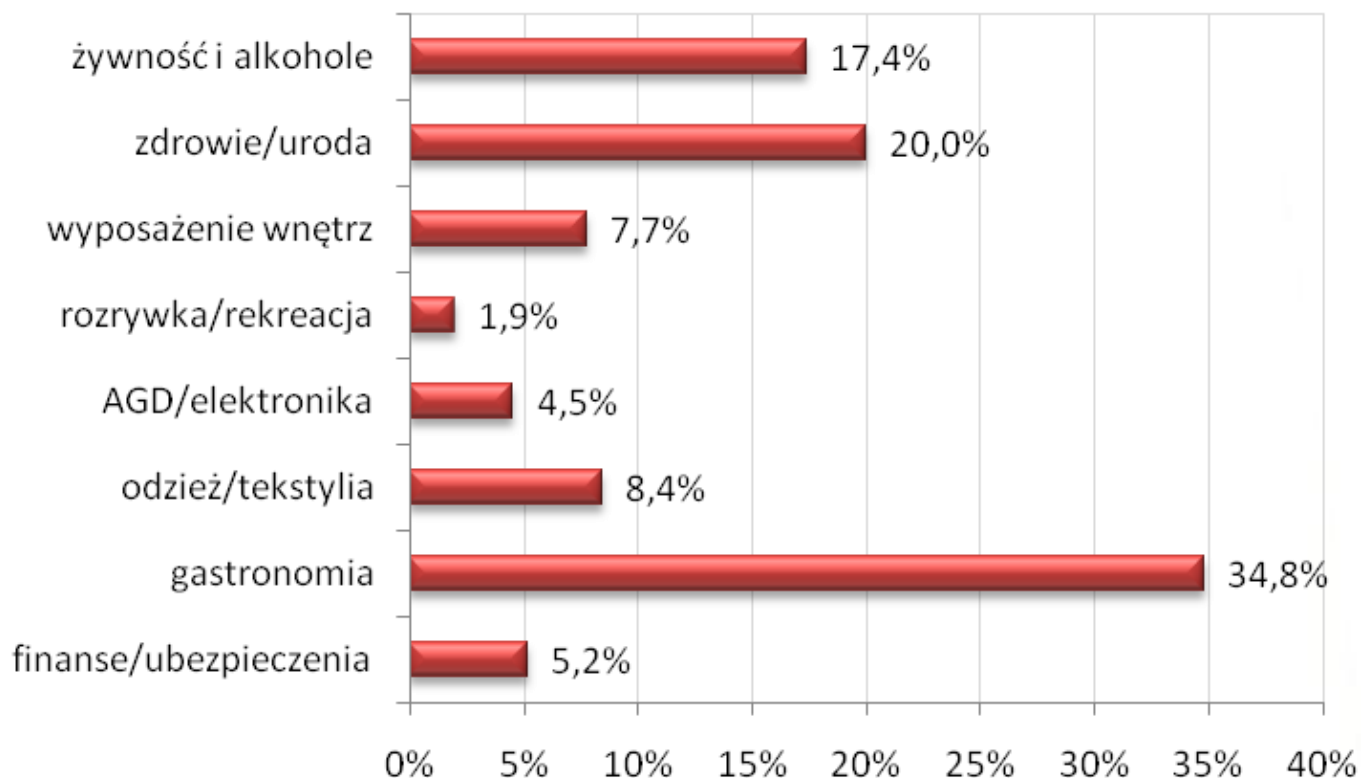
Rynek powierzchni handlowych – najnowsze trendy

- ➔ Okres spowolnienia wykorzystały dyskonty, centra outletowe oraz sieci *fast food*
- ➔ Lata 2010 i 2011 znacznie gorsze niż rok 2009 pod względem podaży
- ➔ Poprawa w 2012 roku – prognoza nowej podaży – 1 mln mkw.
- ➔ Duże koncerny handlowe wychodzą do klienta poprzez sieci osiedlowych sklepów franczyzowych
- ➔ Banki obniżają restrykcyjne kryteria kredytowe
- ➔ Obiekty handlowe mogą być głównym przedmiotem transakcji inwestycyjnych w najbliższym czasie (np. Millenium Hall – Rzeszów)

Rynek powierzchni handlowych – specyfika Krakowa

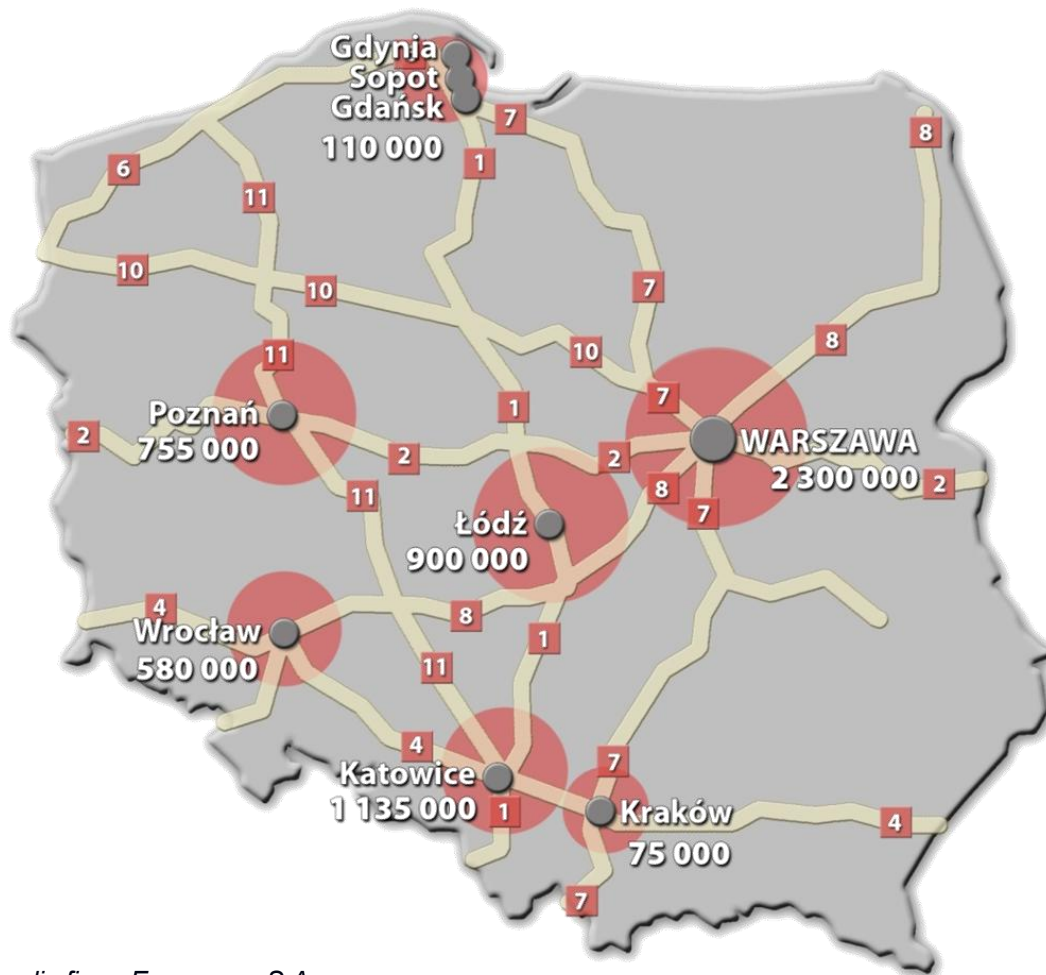
- ➔ Brak centrów wyprzedażowych – pierwszy tego typu obiekt w ramach Futura Park powstanie w Modniczce
- ➔ Brak retail parków w aglomeracji:
 - Warszawa – Janki
 - Wrocław – Bielany Wrocławskie
- ➔ Otwarcie Galerii Krakowskiej i przeprowadzka najemców do centrów handlowych nie doprowadziły do obniżenia prestiżu głównych ulic handlowych miasta
 - Przykład odwrotny: Łódź – ul. Piotrkowska i CH Manufaktura

Profil działalności podmiotów poszukujących powierzchni handlowej



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Rynek powierzchni magazynowych – główne strefy koncentracji



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerston S.A.

Rynek magazynowy – główne trendy

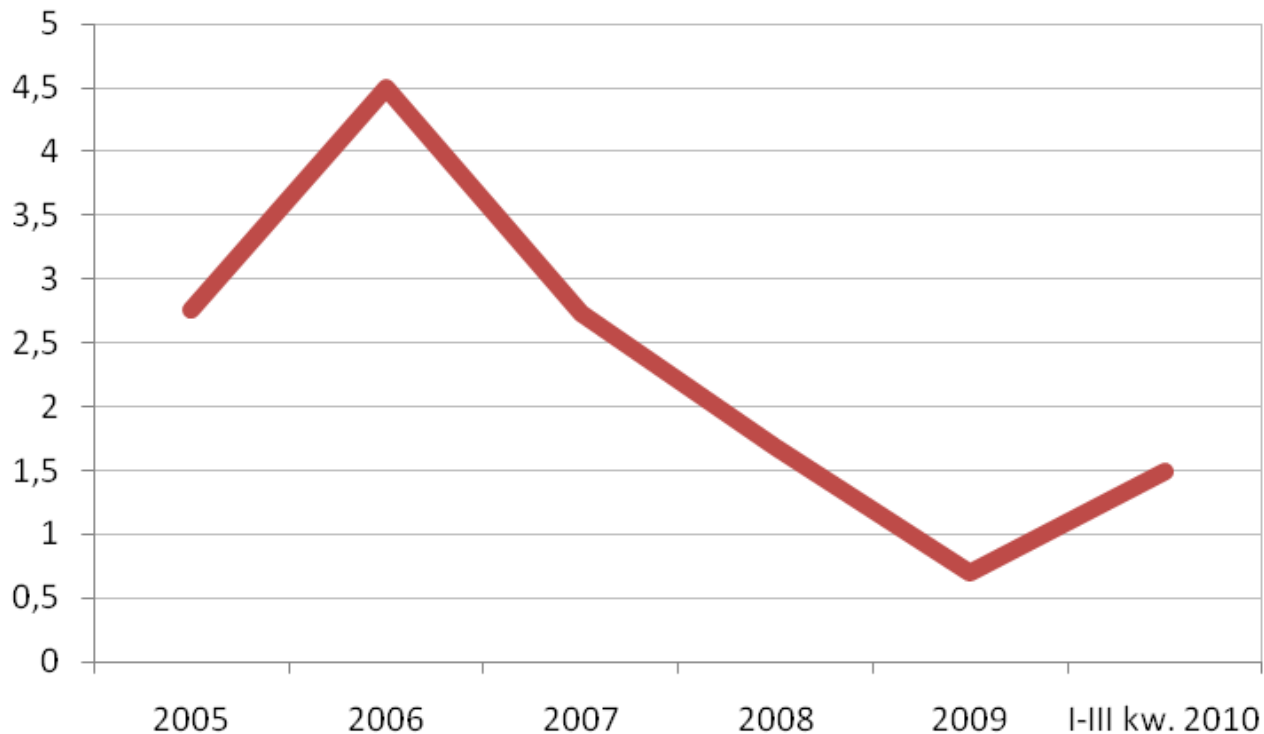
	Stopa pustostanów	Przedział czynszów – szacunki
Warszawa – strefa I	23%	4,5 - 5,0
Warszawa – strefa II		2,5 - 3,0
Warszawa – strefa III		2,0 - 2,5
Kraków	10%	3,5 - 4,5
Górny Śląsk	15%	2,5 - 3,0
Polska Centralna	16%	2,5 - 3,0
Poznań	10%	2,5 - 3,0
Wrocław	15%	2,5 - 3,0
Gdańsk	7%	2,75 - 3,25

Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Rynek magazynowy – główne trendy

- ➔ W czasie kryzysu koncentracja na segmencie *built-to-suit*, obecnie stopniowy powrót do budownictwa spekulacyjnego
- ➔ Wysokie stopy pustostanów zniekształcają rzeczywisty obraz rynku

Ożywienie na krajowym rynku inwestycyjnym – transakcje w mld EUR



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.