



Poznański
rynek nieruchomości – 2016



Poznań
real estate market – 2016

POZnań*

Poznański
rynek nieruchomości – 2016

Poznań
real estate market – 2016



Publikacja powstała przy udziale merytorycznym Colliers International
This publication was created on basis of merits of Colliers International

Colliers International

Kwadraciak
ul. Mielżyńskiego 14
61-725 Poznań
Polska

Blanka Klawińska
tel. +48 666 819 279
blanka.klawinska@colliers.com

Dział Doradztwa i Badań Rynku
Research and Consultancy Services
Dominika Jędrak
dominika.jedrak@colliers.com

Koordinacja projektu wydawniczego:

Coordination of Publishing Project:

Urząd Miasta Poznania

Biuro Obsługi Inwestorów

Poznań City Hall

Investor Relations Department

Specjalista ds. ofert inwestycyjnych i monitoringu/Investment offers specialist

Radosław Deja

tel. +48 61 878 56 36

radoslaw_deja@um.poznan.pl



Spis treści/Table of contents

Wstęp/Introduction	4
Rynek biurowy	5
Podaż.....	6
Popyt	7
Współczynnik pustostanów.....	9
Stawki czynszu	9
Prognozy	10
Office Market	11
Supply.....	12
Demand	13
Vacancy rate.....	15
Rental rates.....	15
Prognosis	15
Rynek handlowy	16
Zarys ogólny	17
Planowana podaż.....	19
Współczynnik pustostanów.....	19
Stawki czynszów	19
Retail Market.....	21
General overview.....	22
Planned supply	24
Vacancy rate.....	24
Rental rates.....	24
Rynek magazynowy	26
Podaż.....	27
Pustostany.....	28
Popyt	29
Czynsze.....	30
Prognozy	30
Industrial Market	31
Supply.....	32
Vacancy	33
Demand	34
Rents.....	35
Prognosis	35

Szanowni Państwo,

Przedstawiamy **Poznań** – europejską metropolię, będącą jednocześnie silnym międzynarodowym ośrodkiem biznesu, przemysłu, handlu, kultury i nauki. Stolica dynamicznego regionu – Wielkopolski – jest wyróżniającym się miastem w Polsce. Wskaźniki ekonomiczne od lat potwierdzają dogodne warunki dla inwestowania – najniższy w kraju poziom bezrobocia, najwyższa wartość PKB wśród miast regionalnych oraz zdywersyfikowana gospodarka przekonują przedstawicieli wielu branż do prowadzenia działalności właśnie w Poznaniu.

Wśród czynników decydujących o atrakcyjności Poznania wymienia się: doskonałą lokalizację na mapie kraju i Europy, dostępność transportową, silną gospodarkę i bogate zaplecze akademickie, które zapewnia wysoką jakość kształcenia kadr. Miasto Poznań współpracuje regularnie z agencjami nieruchomości, rekrutacyjnymi oraz z innymi podmiotami i jest w stanie wytworzyć wartość dodaną, która przekonuje inwestorów do wyboru miasta na siedzibę lub oddział firmy. Oddawany w Państwa ręce raport jest właśnie wyrazem takiej kooperacji.

Niniejsza publikacja dotyczy podsumowania sytuacji na poznańskim rynku nieruchomości w 2016 roku oraz prognoz na rok 2017 i obejmuje informacje z sektorów: biurowego, handlowego i magazynowego. Utrzymany został układ i kolejność prezentowanych zagadnień, co niewątpliwie okaże się pomocne przy próbach uchwycenia tendencji zachodzących na rynku nieruchomości komercyjnych.

Wierzimy, że niezbędne informacje podane w odpowiednim czasie i w przystępnej formie są najważniejszą potrzebą współczesnego biznesu, a raport „Poznański rynek nieruchomości 2016” w pełni odpowiada na to zapotrzebowanie.

Autorzy

Dear Sirs,

Introducing **Poznań** – an European metropolis, which is also a strong international center for business, industry, trade, culture and science. Capital of dynamic region – Wielkopolska Voivodeship – is an outstanding city in Poland. Economic indicators for years has proven favorable conditions for investments – the lowest unemployment rate in the country, the highest GDP among regional cities and diversified economy convincing the representatives of many sectors to conduct business in Poznań.

Among the factors that determine the attractiveness of Poznań there are those mentioned constantly: excellent location on the map of the Poland and Europe, transport and communication availability, strong economy and rich academic background, which ensures high quality of staff training. City of Poznań works regularly with partners, real estate agencies, recruitment offices and other entities and is able to create added value, which convinces investors to choose the city as the seat or branch office. This real estate market report is just an expression of such cooperation.

This publication sums up the situation in Poznań real estate market in the year 2016 and gives some future insight for the year 2017. It covers the information from the following sectors: office, retail and industrial markets. The order of issues presented has been maintained, which undoubtedly proves to be helpful when trying to capture the trends taking place in the commercial real estate market year over year.

We believe that the essential information brought in time and in accessible form is the most important need of modern business, and the report „Poznań real estate market in 2016” responds to this need perfectly.

Authors



Rynek biurowy



Poznań Financial Center/Von der Heyden Group

Podaż

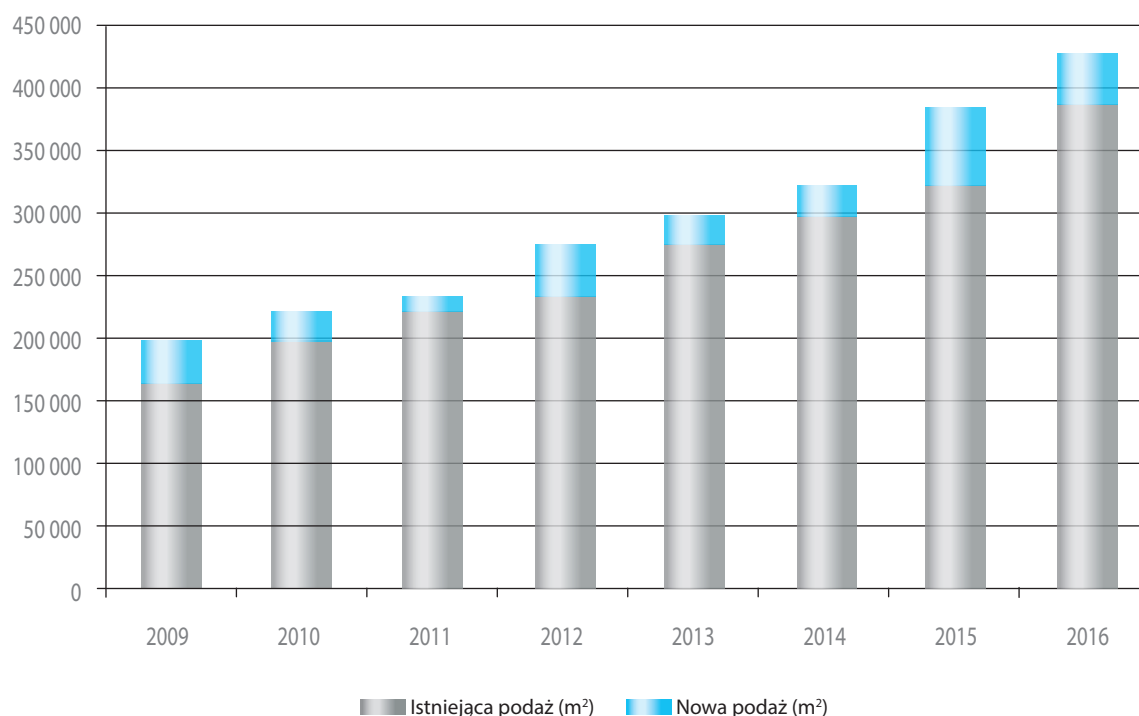
Na koniec 2016 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu wyniosły 428 tys. m². Miasto jest obecnie piątym co do wielkości rynkiem regionalnym w Polsce – wyższy poziom podaży mają Kraków, Wrocław, Trójmiasto oraz Katowice.

W 2016 r. Poznań zanotował umiarkowany przyrost podaży. Do użytku oddano siedem inwestycji o łącznej

powierzchni 41 tys. m². Największym projektem ukończonym w omawianym okresie zlokalizowanym w centralnej części miasta był kompleks dwóch budynków Maraton (łącznie 24,9 tys. m²).

Pozostałe nowo oddane inwestycje nie przekroczyły 5 tys. m². Ukończono rewitalizację zabytkowej kamienicy przy ul. Młyńskiej 12 (4,7 tys. m²). Do użytku trafiły także budynki na użytek właściciela, jak biurowiec firmy Piotr i Paweł czy Enea Operator. Ponad 45% zasobów

Podaż powierzchni biurowej w Poznaniu (m²)



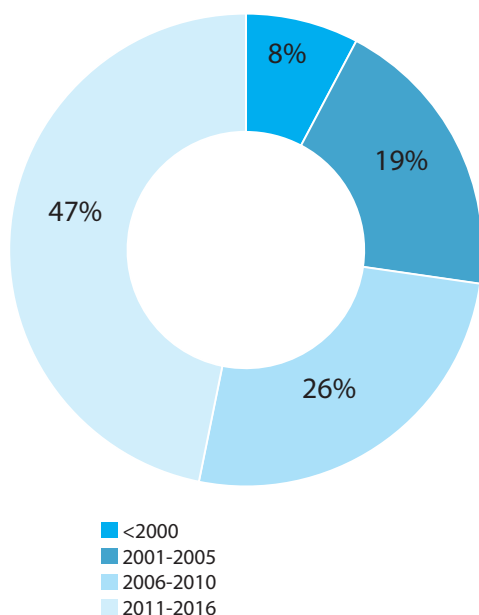
Źródło: Colliers International, PORF, styczeń 2017 r.

Wybrane inwestycje w budowie i planowane

Budynek	Status	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)
Bałtyk	w budowie	Rondo Kaponiera	12 500
Pixel IV i V	w budowie	Grunwaldzka	15 600
Zajezdnia Poznań	w budowie	Henryka Sienkiewicza	6 400
Delta III	w budowie	Towarowa	3 000
Business Garden II (4 budynki)	planowany	Bułgarska/Marcelińska	39 000

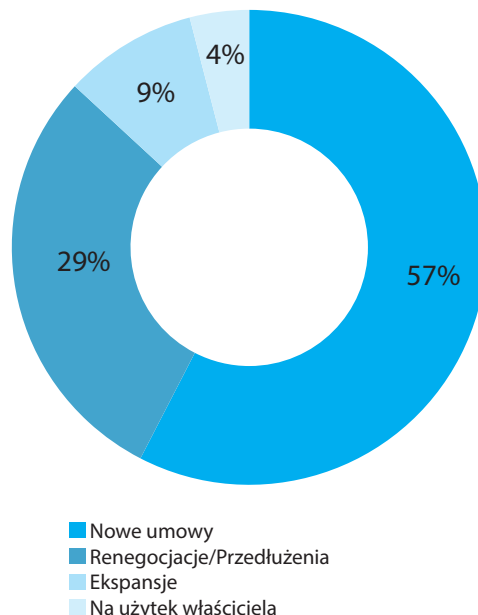
Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Udział powierzchni budynków biurowych według ich wieku



Źródło: Colliers International, PORF, styczeń 2017 r.

Struktura popytu w Poznaniu w 2016 r.



Źródło: Colliers International, PORF, styczeń 2017 r.

biurowych Poznania zostało dostarczone na rynek w ciągu ostatnich pięciu lat, natomiast ponad 74% istniejącej powierzchni ma mniej niż 10 lat.

W fazie realizacji znajduje się ponad 40 tys. m² nowocześniejszej powierzchni biurowej, która trafi na rynek w ciągu kolejnych dwóch lat. Nowe inwestycje powstaną w centralnej i zachodniej części miasta. Największym projektem będącym w budowie jest biurowiec przy rondzie Kaponiera – Bałtyk (12,5 tys. m²), z planowanym terminem realizacji na rok 2017. Powstają także kolejne dwa etapy kompleksu Pixel

(łącznie 15,6 tys. m²). Na poddanym rewitalizacji terenie po dawnej zajezdni tramwajowej rozpoczęła się budowa pierwszego budynku biurowego Zajezdnia Poznań (6,4 tys. m²).

Popyt

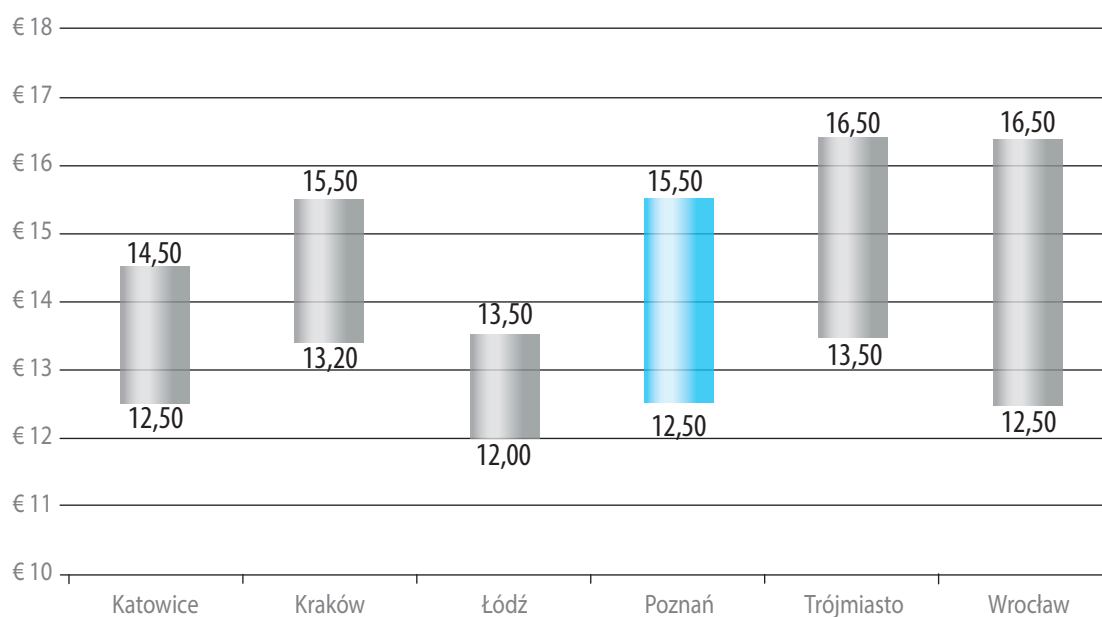
Po słabszym 2014 r. (18,8 tys. m²), aktywność na rynku najmu wyraźnie przyspieszyła. Wolumen transakcji podpisanych w 2016 r. wyniósł 64,1 tys. m² i był wyższy od rekordowego poziomu z 2015 r. – 56,2 tys. m².

Wybrane transakcje najmu zawarte w 2016 r.

Najemca	Budynek	Powierzchnia (m ²)
Enea	Skalar	6 600
Roche	Malta Office Park B	3 300
Active Comunication Europe	Kupiec Poznański	3 000
Concordia	Centrum Biurowe Podwale	2 800
DomData	Strzeszyńska 73/75	2 800
GSK Services	Poznań Business Garden B1	2 000
Fabryka Formy	Bałtyk	2 000
Bridgestone	Maraton	2 000

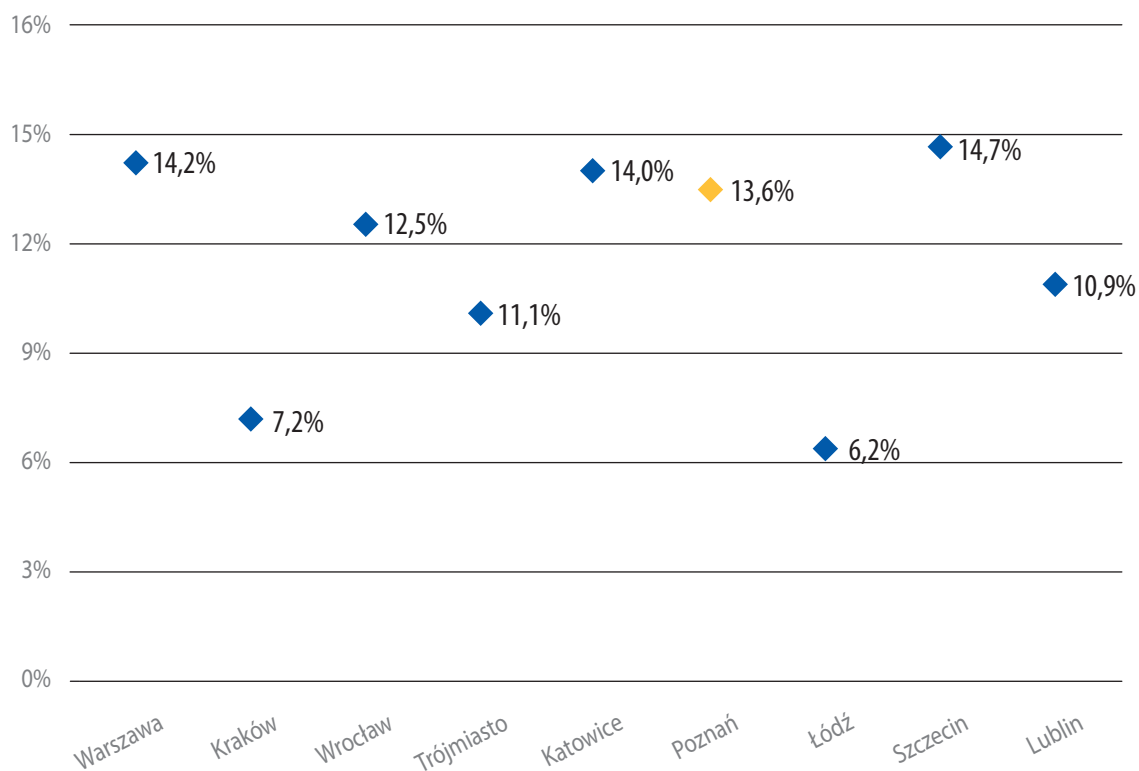
Źródło: Colliers International, PORF, styczeń 2017 r.

**Przeciętne stawki czynszu za powierzchnię biurową klasy A
w wybranych miastach regionalnych (m²/miesiąc)**



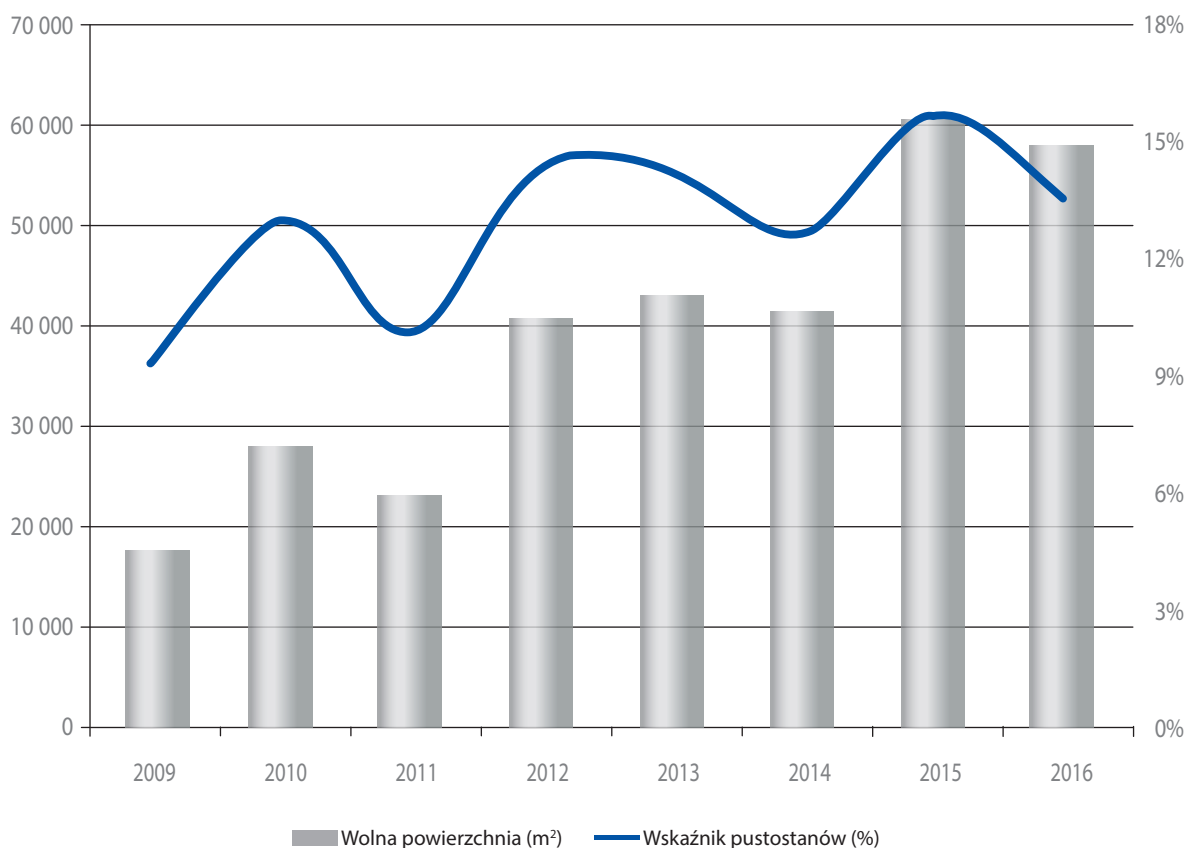
Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Poziom pustostanów na głównych rynkach biurowych (%)



Źródło: Colliers International, PORF, styczeń 2017 r.

Wolna powierzchnia (m²) i wskaźnik pustostanów (%) w Poznaniu



Źródło: Colliers International, PORF, styczeń 2017 r.

W strukturze popytu przeważały nowe umowy, których udział wyniósł 57%. Renegocjacje/przedłużenia kontraktów również miały wysoki udział w zarejestrowanej aktywności – ponad 29%. Ekspansje obecnych najemców stanowiły 9% popytu. Przeciętna wielkość transakcji zawartej w 2016 roku wyniosła 986 m².

Najemcy najczęściej wynajmowali moduły w istniejących nieruchomościach. Umowy najmu w projektach w budowie stanowiły jednak 20% wolumenu wobec 8,7% w 2015 r.

Wśród największych transakcji zawartych w roku 2016 można wymienić: Enea (6,6 tys. m², renegocjacja i ekspansja, Skalar), Roche (3,3 tys. m², przedłużenie/rene-gocjacja, Malta Office Park B), Active Communications Europe (3 tys. m², przedłużenie/rene-gocjacja, Kupiec Poznański), oraz Concordia (2,8 tys. m², nowa umowa, Centrum Biurowe Podwale).

Współczynnik pustostanów

Wskaźnik pustostanów w 2016 r. na koniec czwartego kwartału wyniósł 13,6%, co przełożyło się na prawie 58 tys. m² dostępnej powierzchni biurowej. Najniższy poziom pustostanów wśród miast regionalnych odnotowała Łódź (6,2%), a najwyższy Szczecin (14,7%)

Stawki czynszu

Przeciętne czynsze za powierzchnię w biurowcach klasy A wahały się między 12,5 a 15,5 EUR/m²/miesiąc. Stawki za moduły w najlepszych budynkach w centrum miasta kształtowały się na nieco wyższym poziomie, od 14,5 do 16,5 EUR/m²/miesiąc. Z kolei obiekty klasy B/B+ oferowały powierzchnię biurową w cenie między 9 a 11 EUR/m²/miesiąc. Dodatkowo w kosztach najmu należy uwzględnić opłaty eksploatacyjne, których wysokość to średnio 14–18 PLN/m²/miesiąc.

Na rynku obserwowaliśmy umiarkowaną presję zniżkową na czynsze efektywne wynikającą bezpośrednio z rosnącej konkurencji między deweloperami. Trend spadkowy zostanie utrzymany również w 2017 r.

Prognoza

Bieżący 2017 r. będzie charakteryzował się nieco niższą dynamiką podaży. Do użytku zostanie oddany biurowiec Bałtyk (12,5 tys. m²) oraz dwa niewielkie projekty o łącznej powierzchni 6 tys. m².

Z uwagi na ograniczoną nową podaż oraz relatywnie stabilny popyt, współczynnik pustostanów w bieżącym roku będzie wykazywał trend spadkowy. Przewidujemy

jednak, że wartość wskaźnika utrzyma się na poziomie powyżej 10%.

Między właścicielami nadal będzie trwać rywalizacja o najemców. W efekcie możemy oczekiwać dalszego spadku stawek bazowych czynszu. Największa presja zniżkowa będzie dotyczyła obiektów biurowych klasy B/B+, w przypadku których atrakcyjna cena będzie głównym czynnikiem przyciągającym najemców. Stawki dla najlepszych nieruchomości klasy A zlokalizowanych w centrum miasta pozostaną na niezmiennym poziomie.

Office Market



Szyperska Office/Wechta Sp. z o.o.

Supply

At the end of 2016, the modern office stock in Poznań stood at 428,000 m². The city is the fifth largest regional market in Poland after Kraków, Wrocław, Tricity and Katowice.

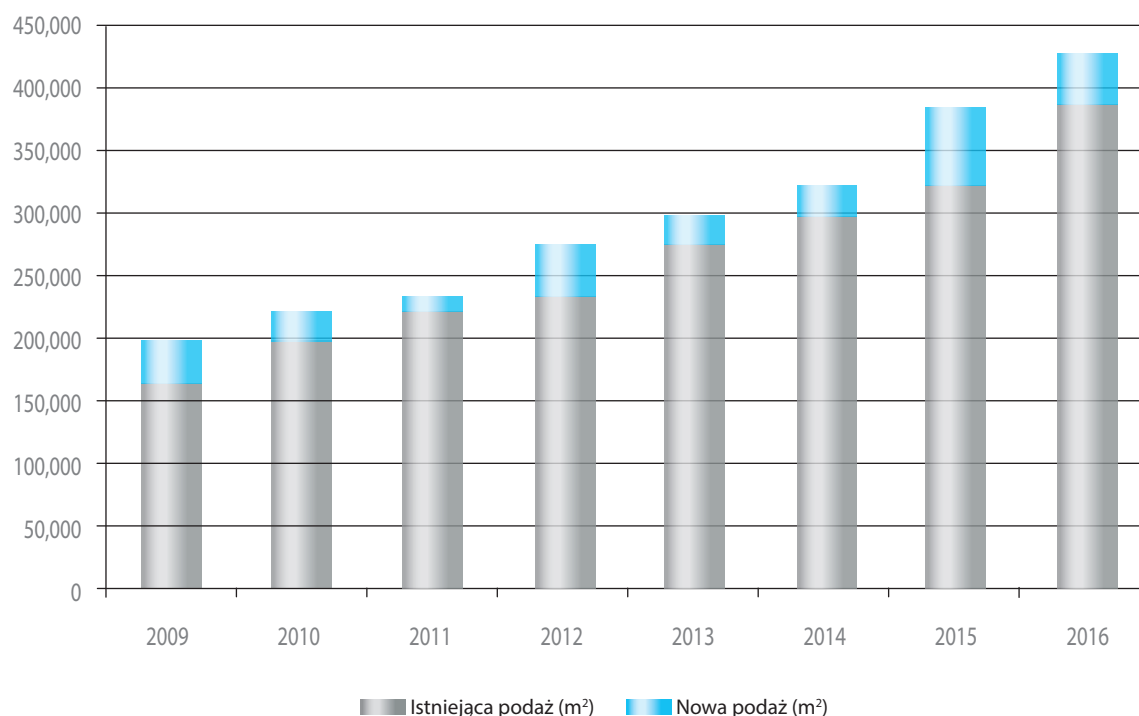
In 2016, the Poznań market experienced a moderate increase in supply. Seven new investments totalling 41,000 m² were delivered to the market. The largest project completed in this period was the complex of

the two Maraton buildings in a central location (totally 24,900 m²).

Other recently completed investments did not exceed 5,000 m². The revitalisation of the historical treatment house at Młyńska 12 has finished (4,700 m²). Developers also delivered owner-occupied projects such as those for Piotr and Paweł and Enea Operator.

Over 45% of office stock in Poznań was delivered to the market in past 5 years, whereas over 74% of existing space is less than 10 years old.

Development of modern office supply in Poznań (m²)



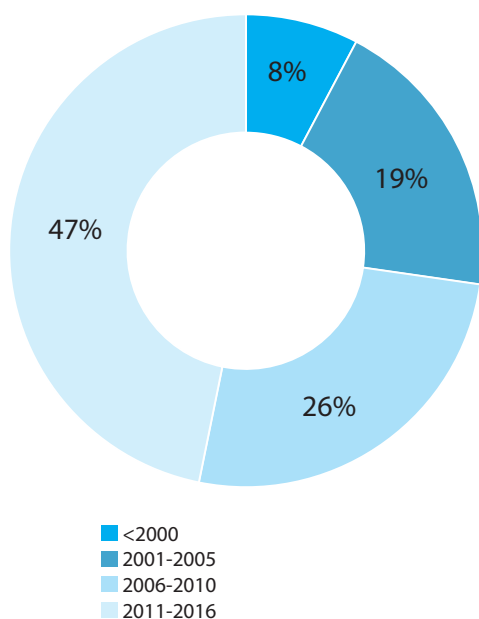
Source: Colliers International, PORF, January 2017

Selected office projects under construction and planned

Building	Status	Location	Office space (m ²)
Bałyk	under construction	Rondo Kaponiera	12,500
Pixel IV i V	under construction	Grunwaldzka	15,600
Zajezdnia Poznań	under construction	Henryka Sienkiewicza	6,400
Delta III	under construction	Towarowa	3,000
Business Garden II (4 buildings)	planned	Bułgarska/Marcelińska	39,000

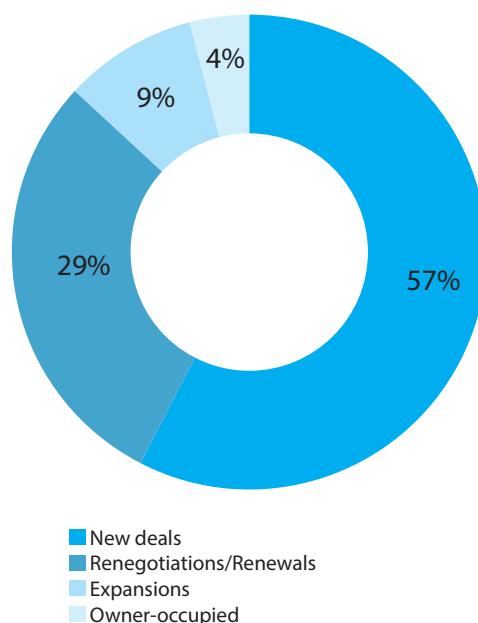
Source: Colliers International, January 2017

Share of office stock by age of a building



Source: Colliers International, PORF, January 2017

Demand structure in Poznań in 2016



Source: Colliers International, PORF, January 2017

Over 40,000 m² of modern office space remains under construction and it will be delivered to the market in the next two years. New investments will be delivered to the city centre and to the west part of the city. The largest is the Bałtyk (12,500 m²) office building located at the Kaponiera roundabout, with planned delivery in 2017. Also in the construction phase are two other buildings of the Pixel complex (totally 15,600 m²). Work has started on the first building of Zajezdnia Poznań (6,400 m²), which is part of the redevelopment of the former tram depot.

Demand

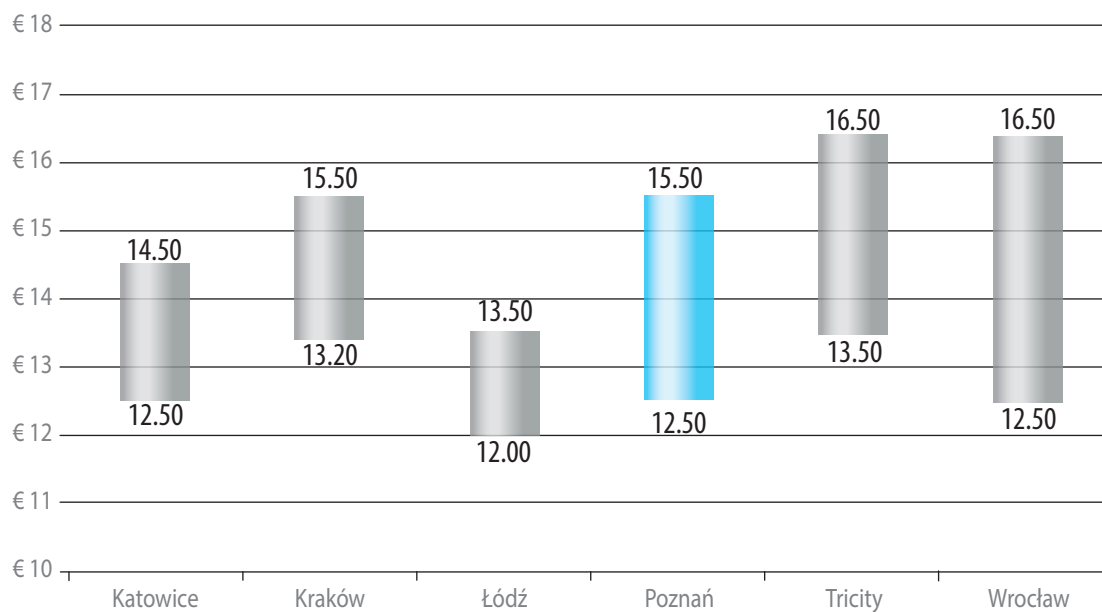
After a weaker 2014 (18,800 m²), tenants are becoming visibly more active. Transaction volume in 2016 stood at 64,100 m² and was higher than the record level from 2015 – 56,200 m². In terms of demand structure, new agreements were responsible for 57% of the overall transaction volume. Renegotiations and renewals constituted 29%, which is also a significant proportion of transaction volume. Expansions of current tenants accounted for 9% of demand. In 2016, the average deal size was 986 m².

Selected lease transactions concluded in 2016

Tenant	Building	Area (m ²)
Enea	Skalar	6,600
Roche	Malta Office Park B	3,300
Active Communication Europe	Kupiec Poznański	3,000
Concordia	Centrum Biurowe Podwale	2,800
DomData	Strzeszyńska 73/75	2,800
GSK Services	Poznań Business Garden B1	2,000
Fabryka Formy	Bałtyk	2,000
Bridgestone	Maraton	2,000

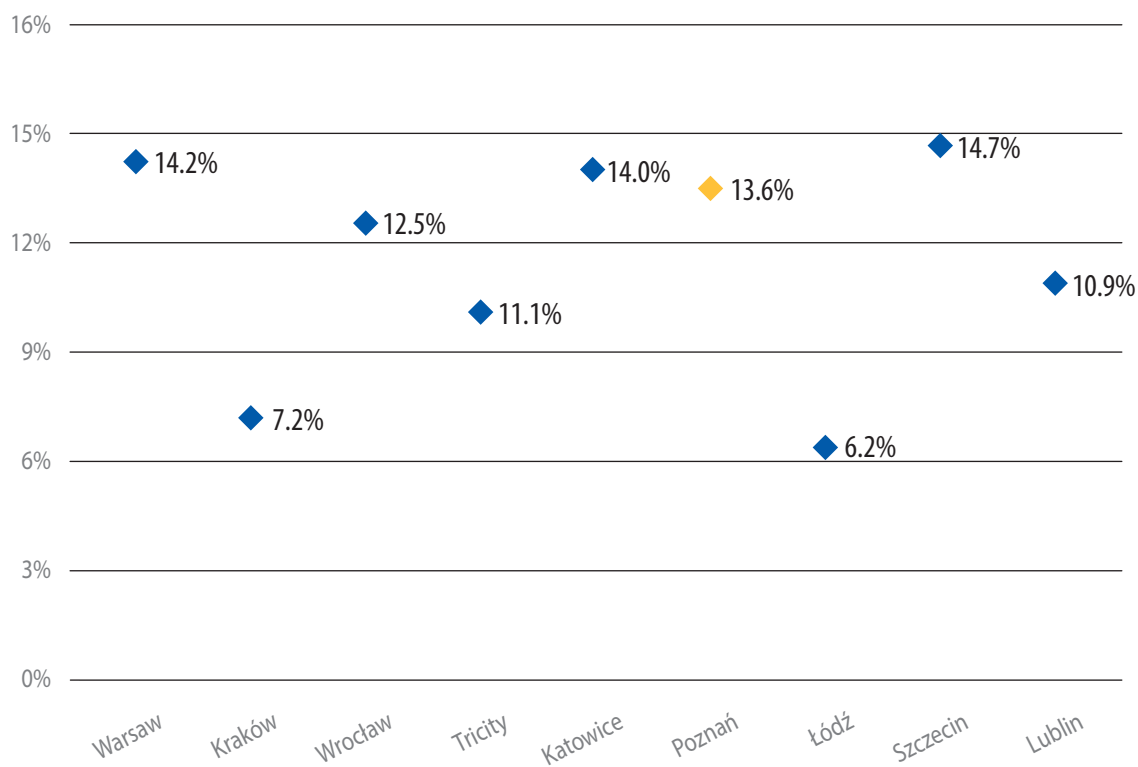
Source: Colliers International, PORF, January 2017

Average rental rates for A-class office space in selected regional markets (m²/month)



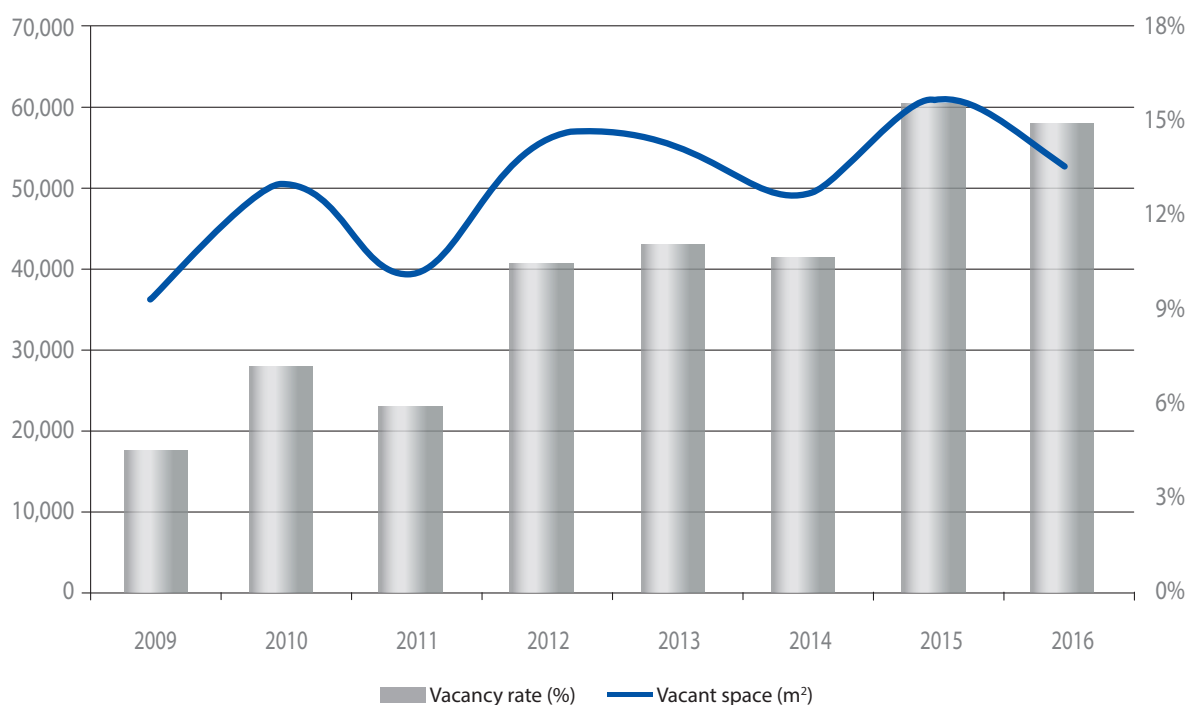
Source: Colliers International, January 2017

Vacancy rates in the major office markets in Poland in 2016



Source: Colliers International, PORE, January 2017

Vacancy rate (%) and vacant space in Poznań



Source: Colliers International, PORE, January 2017

Tenants most often chose office units in existing buildings. However, pre-let agreements accounted for almost 20% of the total transaction volume (in comparison to 8.7% in 2015).

Among the largest transactions concluded in 2016 were Enea (6,600 m², renegotiation and expansion, Skalar), Roche (3,300 m², renegotiation/renewal, Malta Office Park B), Active Communications Europe (3,000 m², renegotiation/renewal, Kupiec Poznański), and Concordia (2,800 m², new deal, Centrum Biurowe Podwale).

B+-class offices offered space for EUR 9.5-11/m²/month. In addition, tenants should cover the cost of service charges, which average PLN 14-18/m²/month.

The market experienced moderate downward pressure on effective rents in 2016, which is a direct result of competition growing among developers. The downward trend will also be maintained in 2017.

Prognosis

2017 will bring slightly weaker supply. The Bałtyk office building (12,500 m²) and two small projects totalling 6,000 m² will be delivered to the market.

Considering the limited supply and relatively stable demand, the vacancy rate in the current year will slowly decrease. However, it is anticipated that it will remain at a level above 10%.

Vacancy rate

At the end of Q4 2016, the vacancy rate stood at 13.6%, which translated into almost 58,000 m² of available space. The lowest vacancy rate among the main office markets in Poland was registered in Łódź (6.2%) and the highest was in Szczecin (14.7%).

Rental rates

Average rental rates for A-class office space were at EUR 12.5-15.5/m²/month. Rents for units in prime buildings located in the city centre were at the slightly higher level of EUR 14.5-16.5/m²/month. In turn, B/

Among landlords, we still predict growing competition. As a result, a further drop in headline rents is expected. The strongest downward pressure will affect B/B+-class office properties, in case of which attractive rents will be key to draw tenants' attention. Rents for the best A-class buildings located in the city centre will remain unchanged.

Rynek handlowy



Galeria Malta/Neinver

Zarys ogólny

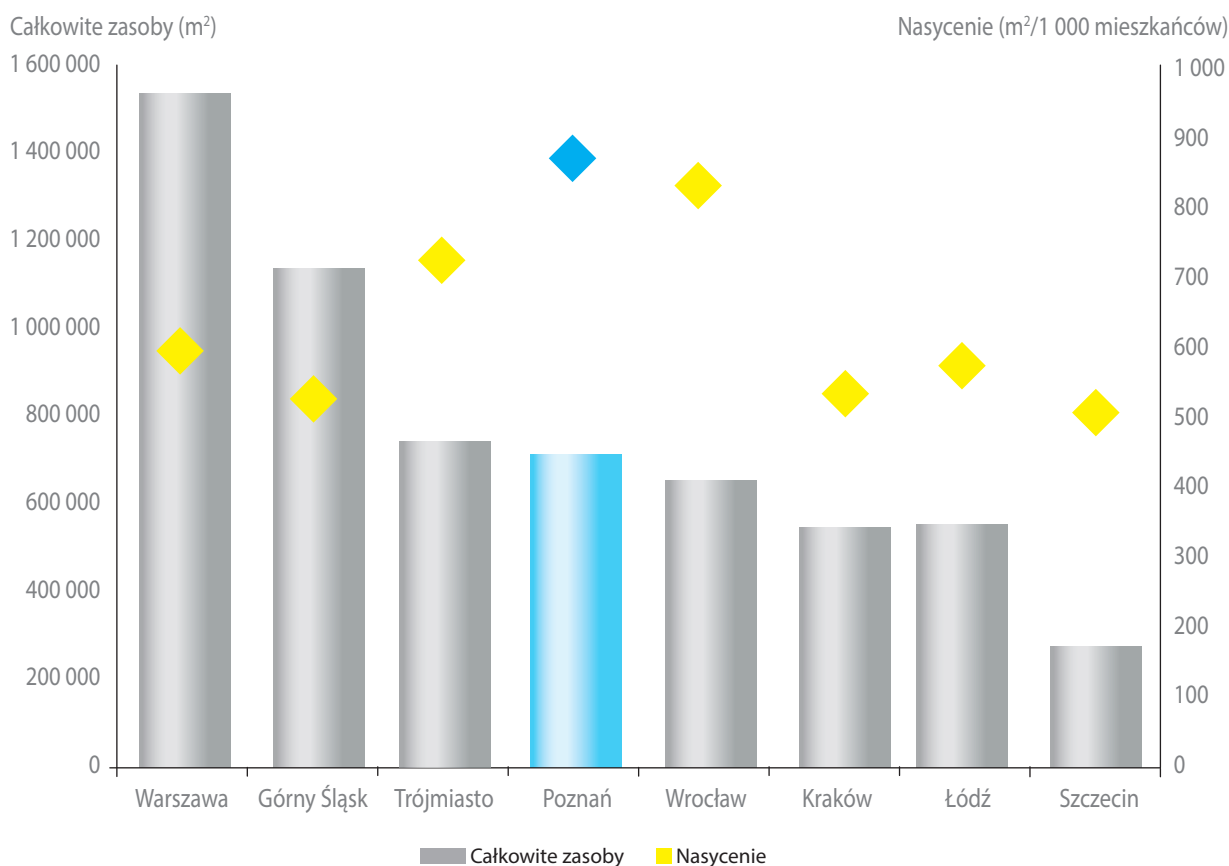
Poznań jest czwartym co do wielkości wśród ośmiu głównych rynków handlowych w Polsce, zaraz po Warszawie (1,5 mln m²), Górnym Śląsku (1,1 mln m²) i Trójmieście (741,7 tys. m²). Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej¹ w aglomeracji poznańskiej wyniosła na koniec roku 2016 – 713,3 tys. m² (w ramach 21 obiektów), co stanowiło ok. 6% całkowitej podaży w Polsce (ok. 11,2 mln m²).

Poznański rynek handlowy jest rynkiem mocno konkurencyjnym, o czym świadczy wysoki poziom wskaźnika nasycenia nowoczesną powierzchnią handlową – 862 m²/1000 mieszkańców. Wśród ośmiu głównych aglomeracji podobne nasycenie notowane jest jedynie we Wrocławiu (821 m²/1000 mieszkańców).

¹ Nowoczesne centra handlowe o powierzchni najmu powyżej 5 tys. m², min. 10 lokalach, centralnie zarządzane

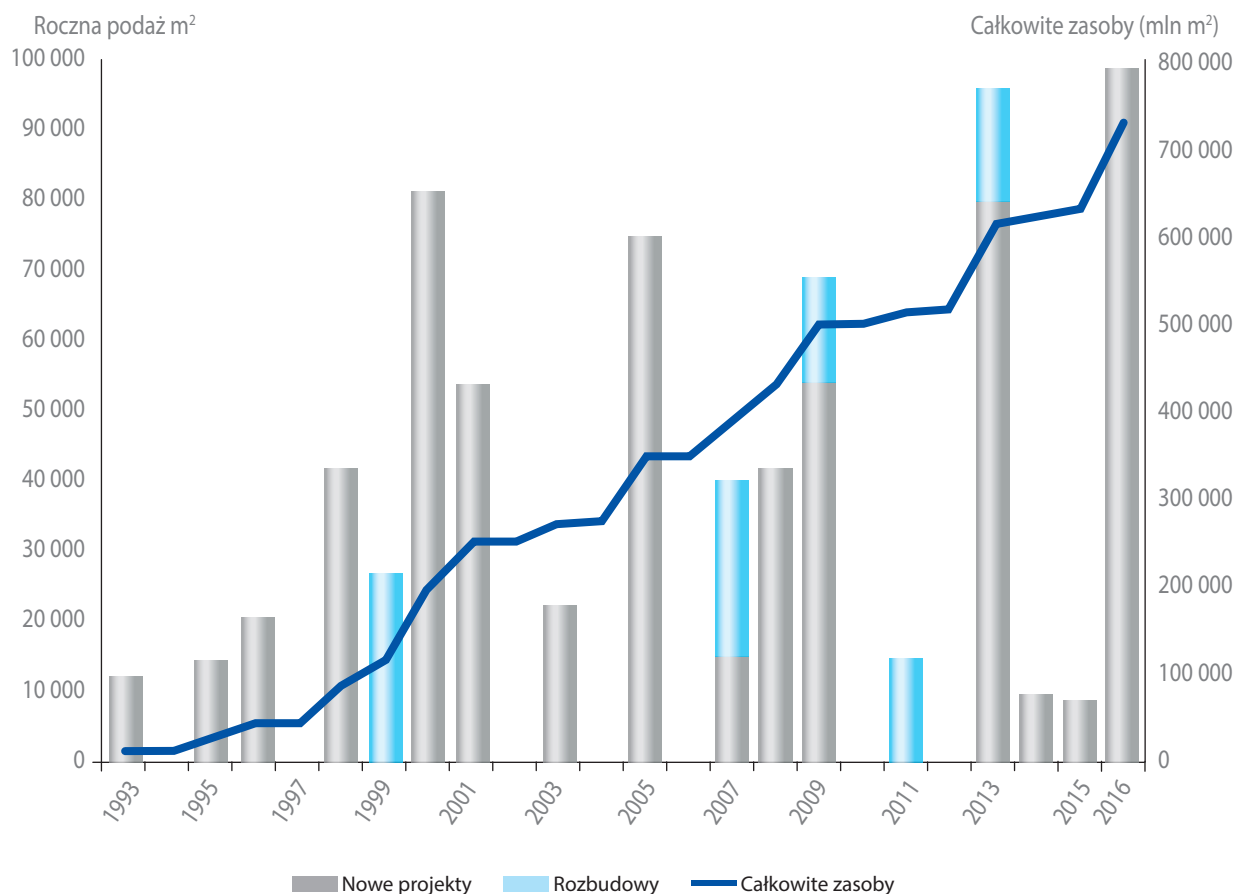
Jednym z najbardziej znanych centrów handlowych Poznania jest zlokalizowany w centrum miasta, w miejscu dawnego Browaru Huggera, Stary Browar otwarty w 2003 r. i rozbudowany w 2007. Rynek centrów handlowych rozwijał się tu jednak już od początku lat 90. Pierwsze nowoczesne obiekty, które pojawiły się na rynku to Panorama, Park Handlowy Franowo, którego częścią jest sklep IKEA, ETC Swarzędz czy M1. Największe wzrosty podaży odnotowano w latach 2000, 2005 i 2009, kiedy to na rynku pojawiły się m.in. dwa centra handlowe z hipermarketem Tesco (2000 r.), King Cross Marcellin i Poznań Plaza (2005 r.) oraz Galeria Malta (2009 r.). Rekord w historii poznańskiego rynku handlowego (w 2013 r. do użytku oddano łącznie 96,2 tys. m² powierzchni, w tym zintegrowane centrum komunikacyjne Avenida, dawne Poznań City Center), został pobity w roku ubiegłym dzięki ukończeniu nowego centrum handlowego Poznania o powierzchni 99 tys. m².

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej oraz wskaźnik nasycenia w Poznaniu na tle głównych polskich aglomeracji



Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Ewolucja podaży powierzchni handlowej w Poznaniu w ujęciu rocznym oraz całkowitym z uwzględnieniem rozbudów



Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Wśród formatów handlowych w Poznaniu dominują tradycyjne centra handlowe, które stanowią 90% całkowitych zasobów (19 obiektów). Znajdziemy tu także park handlowy (Park Handlowy Franowo) oraz centrum wyprzedażowe Factory Poznań. Ofertę handlową Poznania uzupełniają mniejsze obiekty handlowe (o powierzchni najmu poniżej 5 tys. m²), obiekty o funkcjach mieszanych oraz wolnostojące markety budowlane sieci takich jak Castorama, Leroy Merlin, OBI czy markety typu cash&carry.

W poznańskich centrach handlowych znajduje się łącznie ponad 2 060 sklepów oraz punktów gastronomicznych i usługowych. Największą grupę najemców stanowią sklepy z branży mody (ok. 30%). Silnie reprezentowane są także sektory usługowy oraz gastronomiczny. Centra handlowe o najszerzej ofercie to Poznań (ponad 300 sklepów) i Stary Browar (ponad 200 sklepów).

Istotne z punktu widzenia handlu są również poznańskie ulice handlowe, a wśród nich najpopularniejsza – ul. Półwiejska, przy której znajduje się również wspomniany wcześniej Stary Browar. W maju 2015 r. działalność rozpoczął tu projekt spółki Deptak Projekt P2 – Półwiejska 2 łączący w sobie funkcje handlowo-usługowe i biurową. Swoje sklepy ulokowały tu m.in. marki z grupy LPP (Reserved, House, Cropp, Mohito i Sinsay) czy restauracja McDonald's. Wśród pozostałych głównych ulic handlowych Poznania wskazać można ul. Paderewskiego (z historycznym Bazarem Poznańskim), Pl. Wolności, Stary Rynek oraz ul. Wrocławską. Ulice te charakteryzuje duży przepływ ruchu pieszego oraz zróżnicowana oferta sklepów, punktów gastronomicznych oraz usługowych. Znajdziemy tu zarówno sklepy międzynarodowych sieci, jak i krajowych, czy sklepy lokalne. Łącznie przy wspomnianych ulicach znajduje się ok. 270 lokali handlowych.

Planowana podaż

Na koniec 2016 r. w aglomeracji poznańskiej w budowie pozostawał jedynie jeden obiekt – park handlowy IKEA Franowo (rozbudowa o 7,5 tys. m²), a żaden z nowych projektów nie znajduje się na zaawansowanym etapie przygotowań. Uwagę mieszkańców, najemców, deweloperów i inwestorów przyciągać będzie przez najbliższe lata projekt „Wolne Tory”. „Wolne Tory” to pokolejowy i postindustrialny teren o wielkości ok. 87 ha w centrum miasta przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i komercyjną zgodnie z koncepcją urbanistyczną firmy Mycielski Architecture & Urbanism (zwycięzcy konkursu na zagospodarowanie tego obszaru).

Współczynnik pustostanów

Współczynnik powierzchni niewynajętej w aglomeracji poznańskiej osiągnął na koniec 2016 r. poziom 5,1% i był nieznacznie wyższy niż w pierwszej połowie roku (5%).

Współczynnik pustostanów w aglomeracji poznańskiej znajduje się w lekkim trendzie wzrostowym spowodowanym dostarczeniem na rynek znacznej ilości powierzchni handlowej dobrej jakości. Powoduje to wzrost pustostanów w obiektach starszych lub położonych peryferyjnie w stosunku do docelowej grupy konsumentów.

Stawki czynszów

Czynsze za powierzchnię handlową w poznańskich obiektach handlowych wahają się w granicach 45–47 EUR/m²/miesiąc (lokal 100 m² na potrzeby najemcy z branży mody). Niższe stawki obowiązują w przypadku lokali znajdujących się w parkach handlowych, gdzie średni poziom czynszu typu prime to ok. 9–11 EUR/m²/miesiąc.

Stawki czynszu za lokale znajdujące się przy głównych ulicach handlowych są zróżnicowane i zależą od konkretnej lokalizacji, prestiżu całej ulicy oraz indywidualnej specyfiki danego lokalu, a także typu najemcy. Najwyższe stawki notowane są w przypadku ul. Półwiejskiej – czynsz za lokal wielkości ok. 100–150 m² zlokalizowany na parterze kamienicy waha się w przedziale 30–45 EUR/m²/miesiąc.

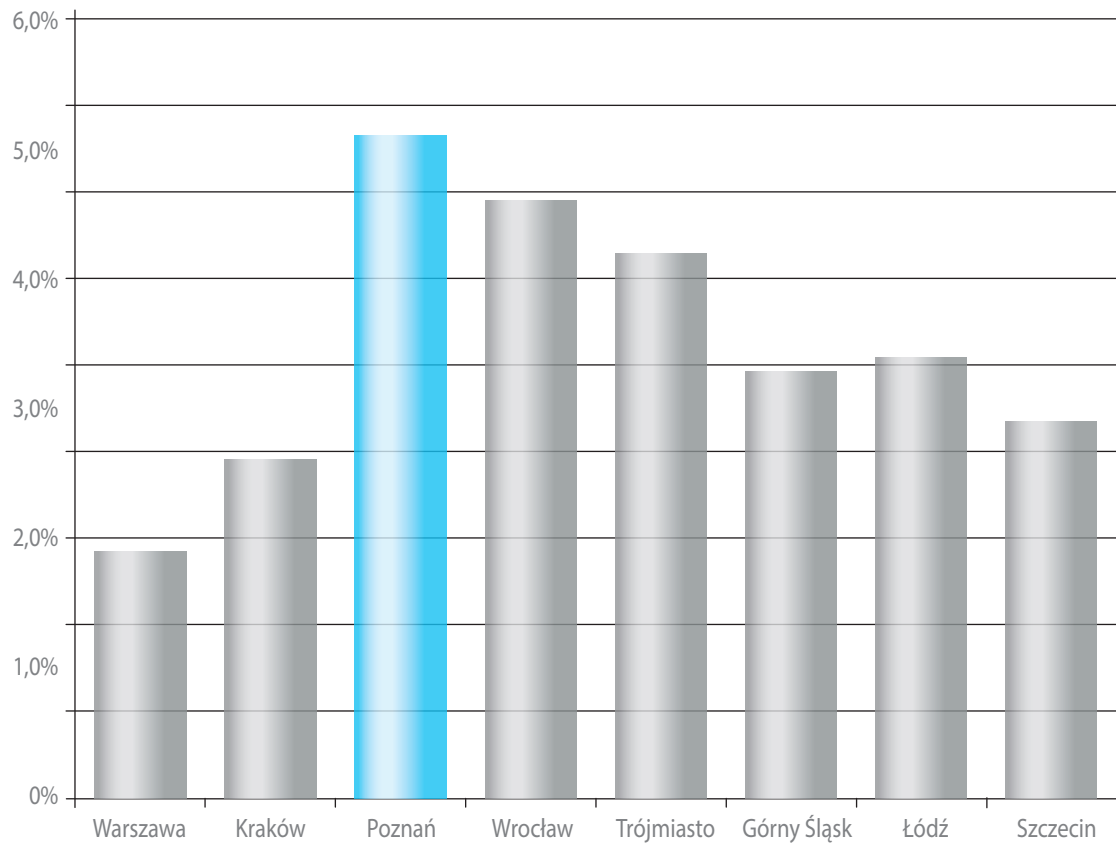
Czynsze na rynku handlowym Poznania znajdują się w lekkim trendzie spadkowym ze względu na znaczący wzrost konkurencji w aglomeracji oraz moment cyklu koniunkturalnego, w jakim znalazł się obecnie polski rynek handlowy (rynek najemcy).

Główne centra handlowe w Poznaniu (powyżej 45 tys. m² powierzchni najmu)

Projekt	Data ukończenia /rozbudowy	Powierzchnia (m ²)	Deweloper	Właściciel
Posnania	2016	99 000	APSYS	APSYS
Park Handlowy Franowo	1995–2013	58 500	Inter IKEA	Inter IKEA
Avenida	2013	58 000	TriGranit	ECE/Resolution
Galeria Malta	2009	54 200	Neinver	Heitman/Neinver
Stary Browar	2003/2007	47 500	Fortis	Deutsche Asset & Wealth Management
Auchan Komorniki	2001/2013	47 000	Immochan	Auchan
King Cross Marcelin	2005	45 600	King Cross Group	King Cross Group

Źródło: Colliers International, styczeń 2017

Współczynnik pustostanów w Poznaniu na tle głównych polskich aglomeracji



Źródło: Polish Retail Research Forum, Colliers International, styczeń 2017 r.

Retail Market



Poznań Plaza/Plaza Centers N.V.

General overview

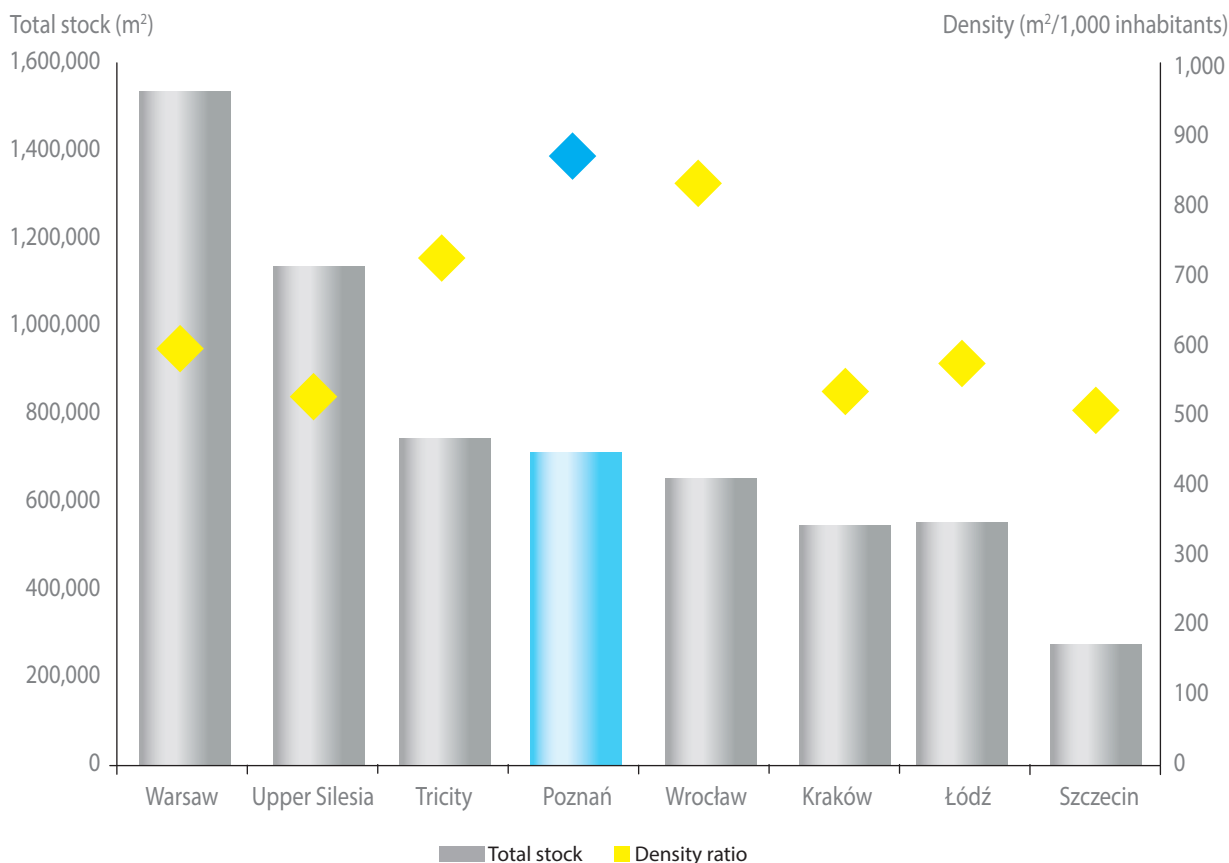
Poznań is the fourth largest retail market among the eight main agglomerations in Poland, right after Warsaw (1.5 m m²), Upper Silesia (1.1 m m²) and Tricity (741,700 m²). At the end of 2016, the total stock of modern retail space¹ in the Poznan agglomeration stood at 713,300 m² (within 21 schemes), which constituted about 6% of the total stock in Poland (approx. 11.2 m m²).

The Poznan retail market is strongly competitive, which is shown by the high density ratio – 862 m²/1,000 inhabitants. Among the eight major agglomerations only Wrocław records a similar level for this ratio (821 m²/1,000 inhabitants).

¹ Modern shopping centres with more than 10 units and a gross leasable area (GLA) over 5,000 m², centrally managed

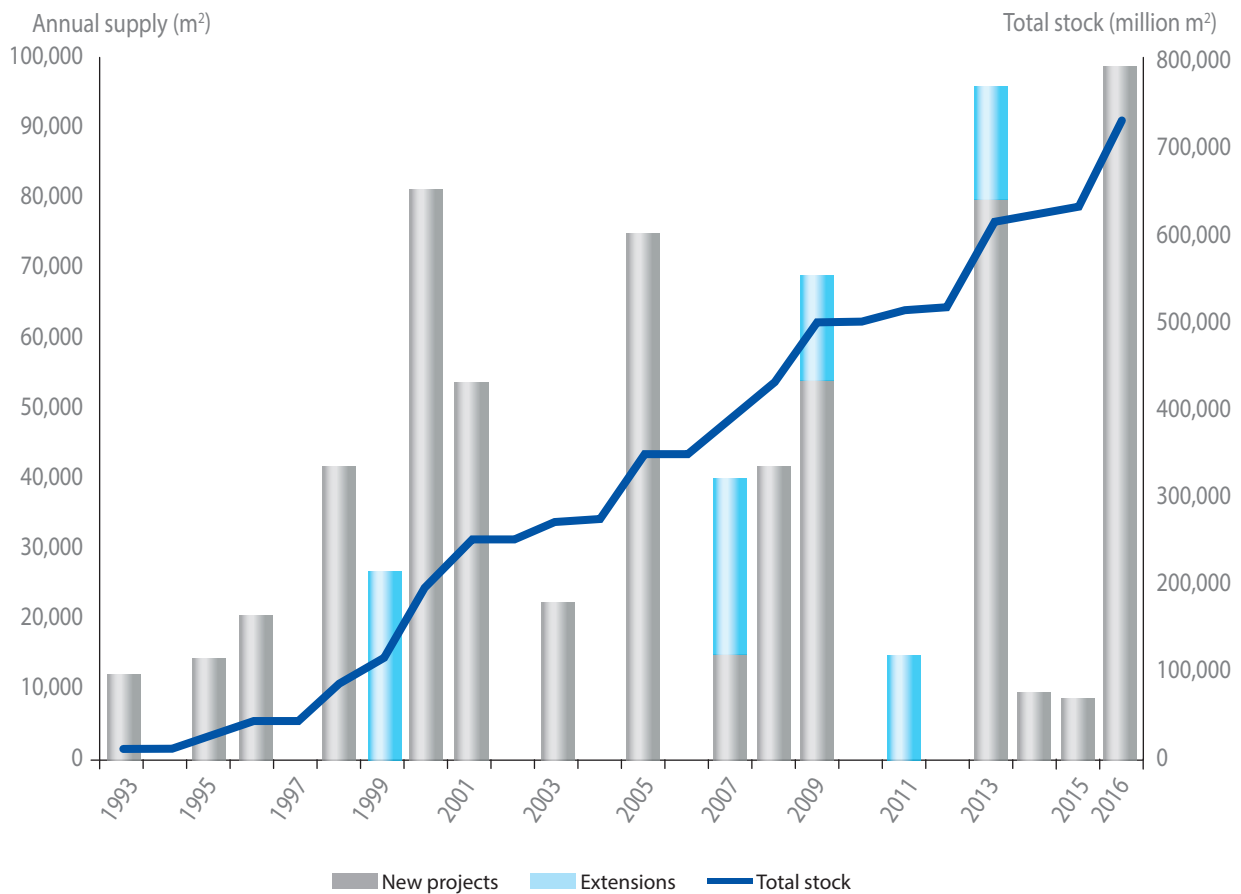
One of the most well-known shopping centres in Poznań is Stary Browar, opened in 2003 and extended in 2007, which is located in the city centre, in the place of the former Hugger brewery. The retail market started developing at the beginning of the 1990. The first modern schemes to appear in the market were Panorama, Park Handlowy Franowo (part of which is an IKEA store), ETC Swarzędz and M1. The most significant supply increases were recorded in 2000, 2005 and 2009, when new investments such as two shopping centres with a Tesco hypermarket (2000), King Cross Marcelin and Poznań Plaza (2005) and Galeria Malta (2009) were opened. 2013 was record-breaking in the history of the Poznan retail market – a total of 96,200 m² of retail space was delivered to the market, including the integrated retail and transport centre Poznań City Center. However, a new record in terms of annual supply was established in 2016 with the completion of the Posnania shopping centre (99,000 m²).

The supply of modern retail space and density ratio in Poznan and major Polish agglomerations



Source: Colliers International, January 2017

Retail stock evolution in Poznan (including extensions of existing schemes)



Source: Colliers International, January 2017

In Poznan, traditional shopping centres dominate the market and constitute 90% of the total stock (19 schemes). Also, one retail park (Park Handlowy Franowo) and one outlet centre (Factory Poznań) are located in the city. The retail offer in Poznan is complemented by smaller projects (below 5,000 m² GLA), mix use projects and stand-alone DIY stores such as Castorama, Leroy Merlin, OBI as well as cash & carry stores.

Poznan's shopping centres contain over 2,060 stores and service & gastronomy outlets. The largest tenant group is made up of fashion (approx. 30%). Also well represented are sectors such as services and gastronomy. The shopping centres with the richest offer include Posnania (over 300 stores) and Stary Browar (over 200 stores).

From the retail point of view, also significant in Poznan are high streets, the most popular of which is Półwiejska Street, where the Stary Browar shopping centre is located. In 2015, a new project by Deptak Projekt P2 – Półwiejska_2 – with retail-service-office functions, opened on Półwiejska Street. Among the brands with stores there are LPP group (Reserved, House, Cropp, Mohito and Sinsay) as well as a McDonald's restaurant. Other high streets worth mentioning include Paderewskiego Street (with the historical Bazar Poznański), Pl. Wolności, Stary Rynek and Wrocławska Street. These streets are characterised by a high footfall index and a diverse range of stores, service points and gastronomy outlets. Both national and international chains can be found there as well as local stores. In total, Poznan's high streets contain approx. 270 stores.

Planned supply

At the end of 2016, in Poznań agglomeration there was only one scheme under construction – the retail park IKEA Franowo (a 7,500 m² extension) and any new project is at the advanced stage of development. In coming years, the main focus for residents, tenants, developers and investors will be the Wolne Tory project. Wolne Tory is post-industrial area of approx. 87 ha in the city centre dedicated for residential and commercial development according to the master plan prepared by Mycielski Architecture & Urbanism (the winner of the competition).

Vacancy rate

At the end of 2016, the vacancy rate in the Poznań agglomeration stood at 5,1% and was very similar to the rate recorded in the same month in the previous year (5%); however, slightly higher than at the end of December 2014, when it stood at 3.3%. The largest amount of available space can be found in small local centres and older schemes.

Rental rates

Rents for retail space in Poznań's shopping centres are around EUR 49/m²/month (100 m² in the fashion segment). In other cases, lower rates are offered for units in retail parks, where the prime rental rate is approx. EUR 10-11/m²/month.

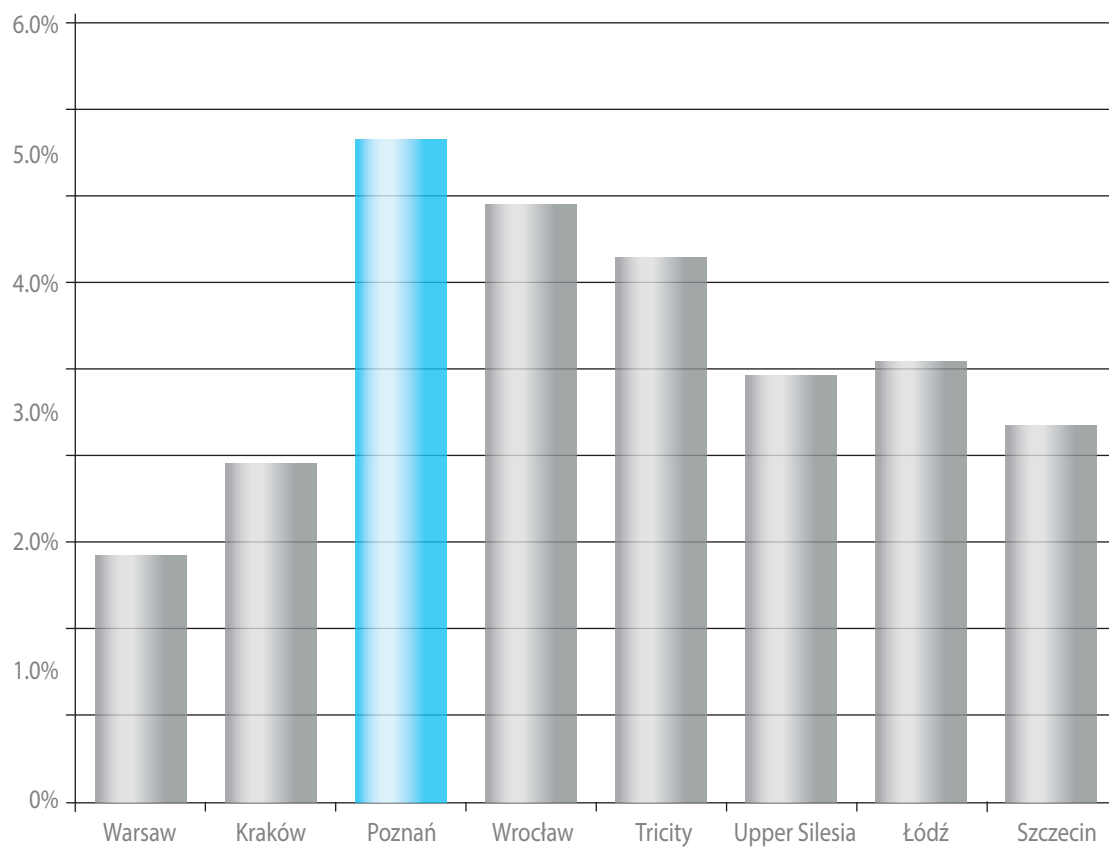
Rents for retail space on high streets are diverse and depend on the location, the prestige of the high street, the individual specific character of a given unit and the type of tenant. The highest rates are recorded on Półwiejska Street – rent for 100-150 m² on the ground floor are in the range EUR 40-55/m²/month.

Major retail schemes in Poznań (above 45,000 m² GLA)

Project	Completion/extension	Area (m ²)	Developer	Owner
Posnania	2016	99,000	APSYS	APSYS
Park Handlowy Franowo	1995–2013	58,500	Inter IKEA	Inter IKEA
Avenida	2013	58,000	TriGranit	ECE/Resolution
Galeria Malta	2009	54,200	Neinver	Heitman/Neinver
Stary Browar	2003/2007	47,500	Fortis	Deutsche Asset & Wealth Management
Auchan Komorniki	2001/2013	47,000	Immochan	Auchan
King Cross Marcelin	2005	45,600	King Cross Group	King Cross Group

Source: Colliers International, January 2017

Vacancy rates in Poznan and major Polish agglomerations



Source: Polish Retail Research Forum, Colliers International, January 2017

Rynek magazynowy



Panattoni Park Poznań/Panattoni Europe

Podaż

Rynek magazynowy w Polsce utrzymuje wysokie tempo rozwoju. Wzrasta aktywność zarówno deweloperów, jak i najemców, co przekłada się na dużą ilość nowej powierzchni oddawanej do użytku oraz wielkość podpisywanych umów. Łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczonej na polski rynek w 2016 r. przekroczyła poziom ponad 1,26 mln m², w rezultacie całkowita podaż na głównych polskich rynkach osiągnęła 11,2 mln m².

Region Poznański od kilku lat kontynuuje swój rozwój. Jest to trzeci największy rynek w Polsce pod względem podaży po Warszawie (3,1 mln m²) i Górnym Śląsku (2,01 mln m²). Całkowite zasoby poznańskiego rynku magazynowego na koniec 2016 r. wyniosły blisko 1,6 mln m², co stanowi 14% powierzchni magazynowej w Polsce.

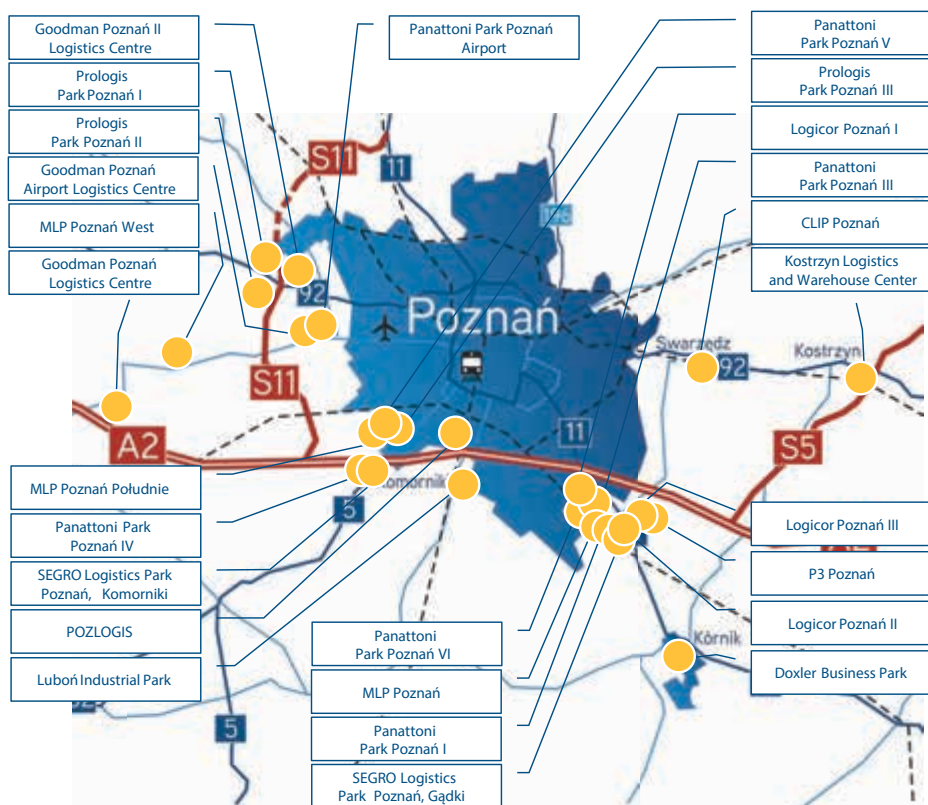
Niemal wszystkie nowoczesne powierzchnie magazynowe w województwie wielkopolskim zlokalizowane są w gminach sąsiadujących z Poznaniem. Ich największa koncentracja znajduje się w rejonie Żernik i Gądek oraz w okolicach Tarnowa Podgórnego i w Swarzędzu.

Poznański rynek magazynowy charakteryzuje się relatywnie wysoką dynamiką nowej podaży. W ostatnim roku podaż wzrosła o 206,4 tys. m², co jest trzecim wynikiem wśród największych rynków w Polsce. W ostatnich dwóch latach całkowita podaż powierzchni magazynowej wzrosła o blisko 40% (ponad 430 tys. m²).

Wśród największych obiektów oddanych do użytkowania w roku 2016 wymienić należy m.in. nowy budynek parku Centrum Logistyczno-Inwestycyjnego Poznań (35 tys. m²), Panattoni Park Poznań V (31,4 tys. m²) oraz magazyn w formule BTS dla Tesco wybudowany w ramach parku Segro w Komornikach (30 tys. m²). Ponadto w wyniku zakończenia prac renowacyjnych Goodman Poznań III Logistics Centre istniejące zasoby zwiększone zostały o około 38 tys. m².

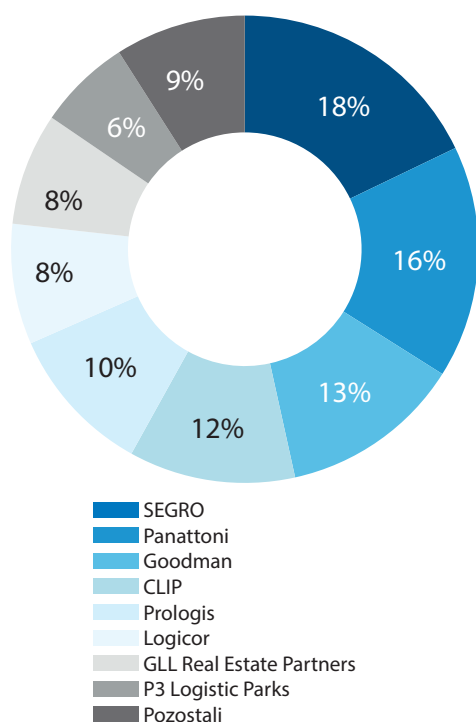
W aktywnej budowie znajduje się ponad 210 tys. m² w ramach sześciu projektów – Centrum Logistyczno-Inwestycyjne Poznań (37,5 tys. m²), P3 Poznań (30,7 tys. m²), Panattoni Park Poznań (93 tys. m²), MLP Poznań (17,4 tys. m²), Doxler Business Park (15 tys. m²) oraz projektu BTS realizowanego przez Panattoni. W wymienionych budowanych obiektach niewynajęte pozostaje

Lokalizacje powierzchni magazynowych



Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Udziały deweloperów na rynku poznańskim według sumy powierzchni



Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

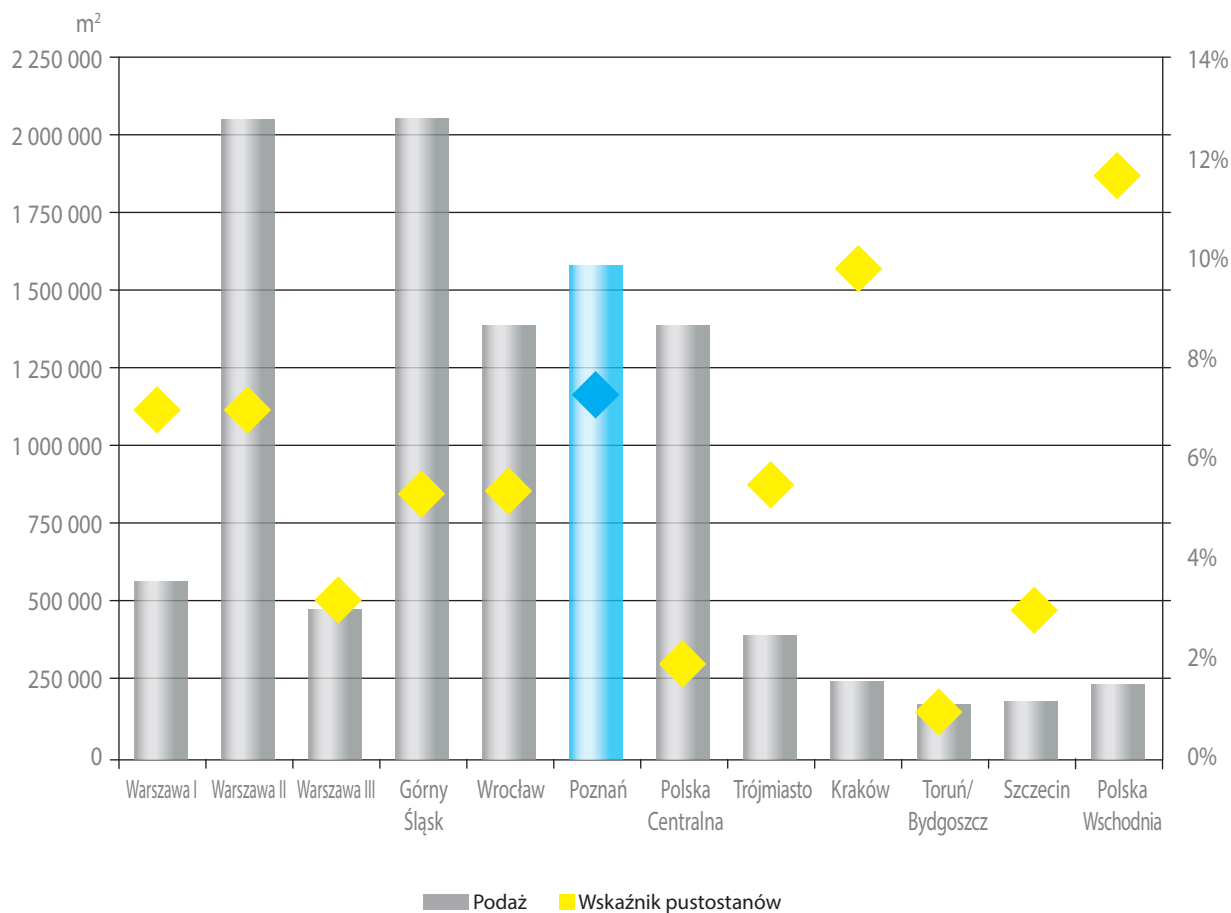
ok 35% sumy ich powierzchni. Warto zwrócić również uwagę, że większość aktywnych na rynku deweloperów jest w posiadaniu zabezpieczonych i przygotowanych gruntów, a co za tym idzie nowe budynki mogą zostać dostarczone na rynek w ciągu kilku miesięcy.

Na rynku nieruchomości magazynowych w Poznaniu obecni są zarówno deweloperzy polscy, jak i międzynarodowi, jednak dominującą pozycję mają przedstawiciele drugiej grupy. Największy udział w rynku pod względem istniejącej powierzchni magazynowej posiadają: Segro (18%), Panattoni (16%) oraz Goodman (13%). Niewiele mniejszy udział w rynku mają CLIP oraz Prologis – każdy powyżej 10%.

Pustostany

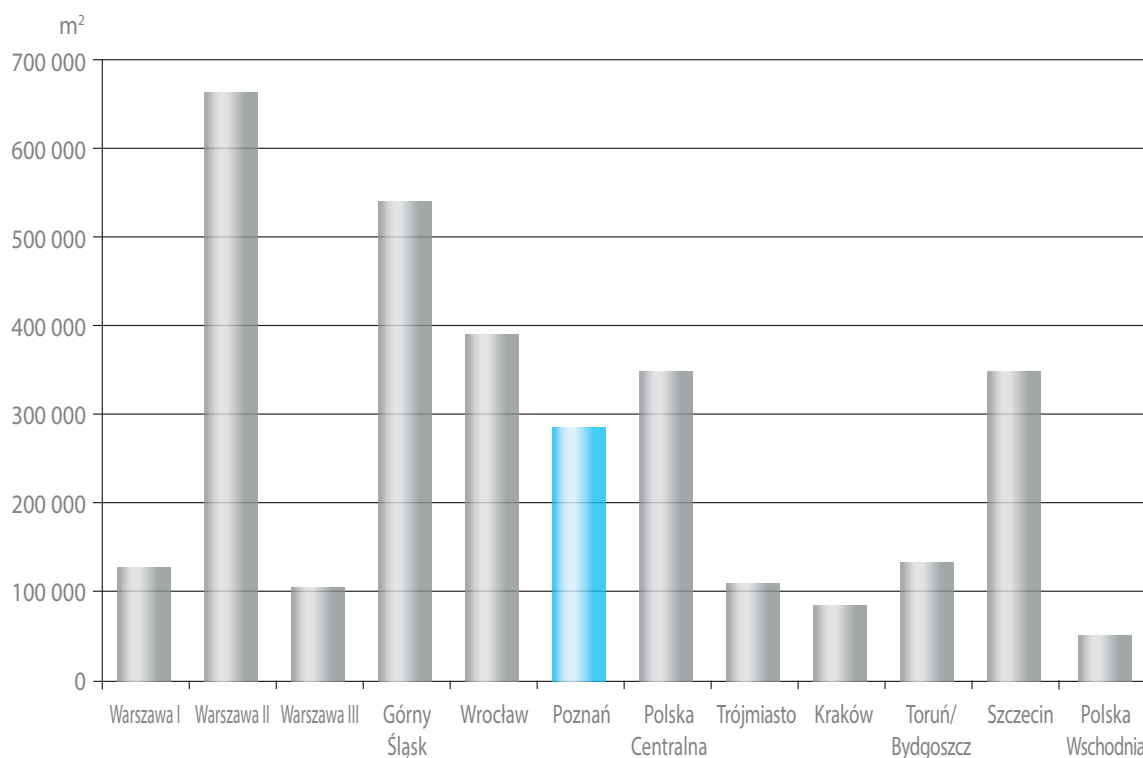
W ciągu minionych pięciu lat na omawianym rynku magazynowym wskaźnik pustostanów utrzymywał się na stabilnym poziomie (około 3–5,5%). Na koniec roku 2016 wzrósł do 7% (ok. 110 tys. m²), na co wpływ miało ukończenie dużego projektu spekulacyjnego w IV kwartale.

Podaż i wskaźnik pustostanów na rynku poznańskim na tle pozostałych regionów



Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Popyt na powierzchnie magazynowe w Regionie Poznańskim na tle pozostałych rynków w Polsce (IV kwartał 2016 r.)



Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Wartość omawianego współczynnika dla całego polskiego rynku magazynowego ogółem ukształtowała się na poziomie 5,4%.

Niewynajęte powierzchnie w Poznaniu i okolicach są zlokalizowane w siedmiu projektach, a wielkość modułów waha się pomiędzy 1,2 tys. m² a 38 tys. m². Największa aktualnie dostępna powierzchnia to cały budynek w ramach Goodman Poznań III Logistics Centre, który po gruntownym remoncie został ponownie oddany do użytkowania.

Popyt

Na rynku poznańskim obserwowany jest relatywnie wysoki poziom aktywności najemców. Pod względem wielkości popytu odnotowanego w 2016 r. region ten znajduje się na szóstej pozycji spośród dziesięciu głównych rynków magazynowych w Polsce. W minionym roku podpisano tu 45 umów najmu na łączną powierzchnię 285,5 tys. m², co odpowiada 8,6% popytu odnotowanego w tym okresie w Polsce ogółem. Zdecydowana większość powierzchni została wynajęta w ramach nowych umów (65%). Najbardziej aktywną grupę najemców stanowili

przedstawiciele sektora logistycznego, którzy dokonali transakcji na blisko 80 tys. m² (27,5% popytu). Największe umowy podpisane na rynku w 2016 r. to m.in. Trioline w Panattoni Park Poznań V (32,3 tys. m²) czy Arvato w Logisor Poznań I (27 tys. m²) oraz projekt BTS dla tej samej firmy przygotowany przez Panattoni (20,9 tys. m²).

Analizując umowy najmu podpisane w ciągu minionych 6 lat (lata 2011–2016), można wyróżnić kilka sektorów, których przedstawiciele dominują w regionie. Poza wspomnianymi operatorami logistycznymi (około 1/4 powierzchni wynajętej w tym okresie), wysoki poziom aktywności jest obserwowany wśród firm z branży FMCG, które w okolicach dobrze skomunikowanego Poznania chętnie lokalizują swoje centra dystrybucyjne. Ta grupa najemców odpowiada za około 13% popytu odnotowanego od początku 2011 r.

Na poznańskim rynku magazynowym obecne są także firmy z sektora produkcyjnego. W analizowanym okresie około 11% wynajmowanej powierzchni magazynowej w tym regionie przeznaczone było właśnie pod działalność produkcyjną. Na uwagę zasługuje również sektor e-commerce, którego umowy stanowiły ponad 8% popytu w tych latach.

Czynsze w Regionie Poznańskim na tle pozostałych rynków magazynowych w Polsce

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Górny Śląsk	2,00	2,70
Poznań	2,10	2,70
Polska Centralna	1,90	2,90
Wrocław	1,90	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Kraków	2,80	4,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: Colliers International, styczeń 2017 r.

Czynsze

Wysokość stawek czynszów w nowoczesnych obiektach magazynowych jest zależna od wielu czynników, m.in. lokalizacji budynku, wielkości wynajmowanej powierzchni, długości okresu najmu czy specyfikacji technicznej najemcy.

W ostatnich latach odnotowywano niewielkie spadki poziomu czynszów, natomiast w minionych dwunastu miesiącach utrzymały się one na stabilnym poziomie. Na koniec grudnia 2016 r. efektywne stawki netto za najlepsze powierzchnie wahały się między 2,10 a 2,70 EUR/m² miesięcznie. Dodatkowy koszt poza czynszem, stanowi tzw. opłata eksploatacyjna, pokrywającą m.in. ochronę obiektu, przeglądy techniczne, podatki od nieruchomości. Jej wysokość to zwykle około 1 EUR/m²/miesiąc. Najemca zobowiązany jest także do opłacenia mediów, których koszt jest naliczany według wskazań liczników.

Prognozy

W nadchodzących latach spodziewany jest dalszy rozwój poznańskiego rynku magazynowego. Deweloperzy mają zabezpieczone działki (w większości z pozwoleniem na budowę), co oznacza, że są gotowi dostarczyć na rynek kolejne tysiące metrów kwadratowych

nowoczesnej powierzchni nawet w ciągu sześciu miesięcy od dnia podpisania umowy.

Z uwagi na atuty, takie jak korzystne położenie, czy rozwinięta infrastruktura transportowa (m.in. autostrada A2), Poznań nadal będzie chętnie wybierany przez najemców. Wśród nich najważniejszą grupą pozostaną operatorzy logistyczni, często wynajmujący powierzchnie zlokalizowane w okolicach Gądek i Żernik (wjazd na autostradę z drogi krajowej S11) oraz w Tarnowie Podgórnym. Przewidywany jest także dalszy systematyczny wzrost aktywności przedsiębiorstw z sektora e-commerce. Wzrost mniejszych firm tego sektora może prowadzić do zwiększenia zainteresowania wynajmem mniejszych powierzchni w ramach projektów Small Business Units (SBU). Wśród decydujących czynników lokalizacyjnych coraz częściej wymieniana jest również dostępność wykwalifikowanej siły roboczej. Stanowi to wyzwanie zarówno dla firm produkcyjnych, jak i logistycznych.

W Poznaniu powstają kolejne hale, które w części są projektami spekulacyjnymi. Duże zainteresowanie najemców rynkiem przełoży się na stopniowe wchłanianie nowo dostarczonej na rynek powierzchni, a co za tym idzie nie przewidujemy wzrostów współczynnika pustostanów.

W najbliższych miesiącach stawki czynszów pozostaną stabilne.

Industrial Market



Clip Poznań/Clip Logistics

Supply

The Polish industrial market is continuing to develop at a high pace. Activity among tenants as well as developers is increasing, which translates into a large amount of new industrial space being delivered to the market and the size of signed agreements. The total amount of new industrial supply delivered to the Polish market in 2016 exceeded 1.26 million m² therefore, the total supply on the main Polish markets amounted to 11.2 million m².

For the last few years, the Poznań region has continued its development. It is the third market in Poland in terms of supply after Warsaw (3.1 million m²) and Upper Silesia (2.01 million m²). At the end of 2016, the total supply in the Poznań industrial market amounted to over 1.6 million m², which translates to 14% of the total industrial area in Poland.

Almost all modern industrial schemes in the Wielkopolskie voivodeship are located in areas neighbouring Poznań. Most of them are situated in the Żerniki and Gądko regions or in the proximity of Tarnowo Podgórne and Swarzędz.

The Poznań industrial market features a relatively high level of supply. Last year, supply increased by 206,400 m², which is the third highest result among the largest markets in Poland. For the last two years, the total supply of industrial space increased by nearly 40% (over 430,000 m²).

Among the largest schemes delivered to the market in 2016, worth mentioning are a new building in Centrum Logistyczno-Inwestycyjnego Poznań (35,000m²), Panattoni Park Poznań V (31,400 m²) and a BTS warehouse for Tesco built within Segro Park in Komorniki (30,000 m²). Furthermore, due to the renewal of Goodman Poznań III Logistics Centre, the existing supply has been boosted by approximately 38,000 m².

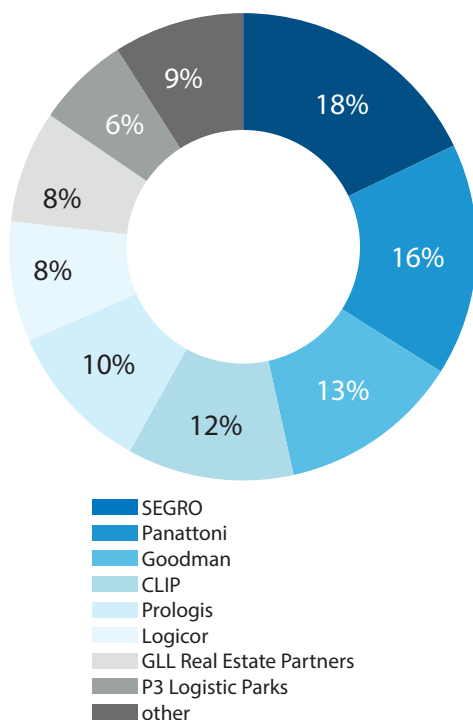
Over 210,000 m² within six projects is under construction – Centrum Logistyczno-Inwestycyjne Poznań (37,500 m²), P3 Poznań (30,700 m²), Panattoni Park Poznań (93,000 m²), MLP Poznań (17,400 m²), Doxler Business Park (15,000 m²) and BTS project by Panattoni. In mentioned schemes approximately 35% of space remains unleased. Worth mentioning is the fact that most developers active on the market have

Map of modern logistics and industrial schemes



Source: Colliers International, January 2017

**Developers present in the market
(by existing stock)**



Source: Colliers International, January 2017

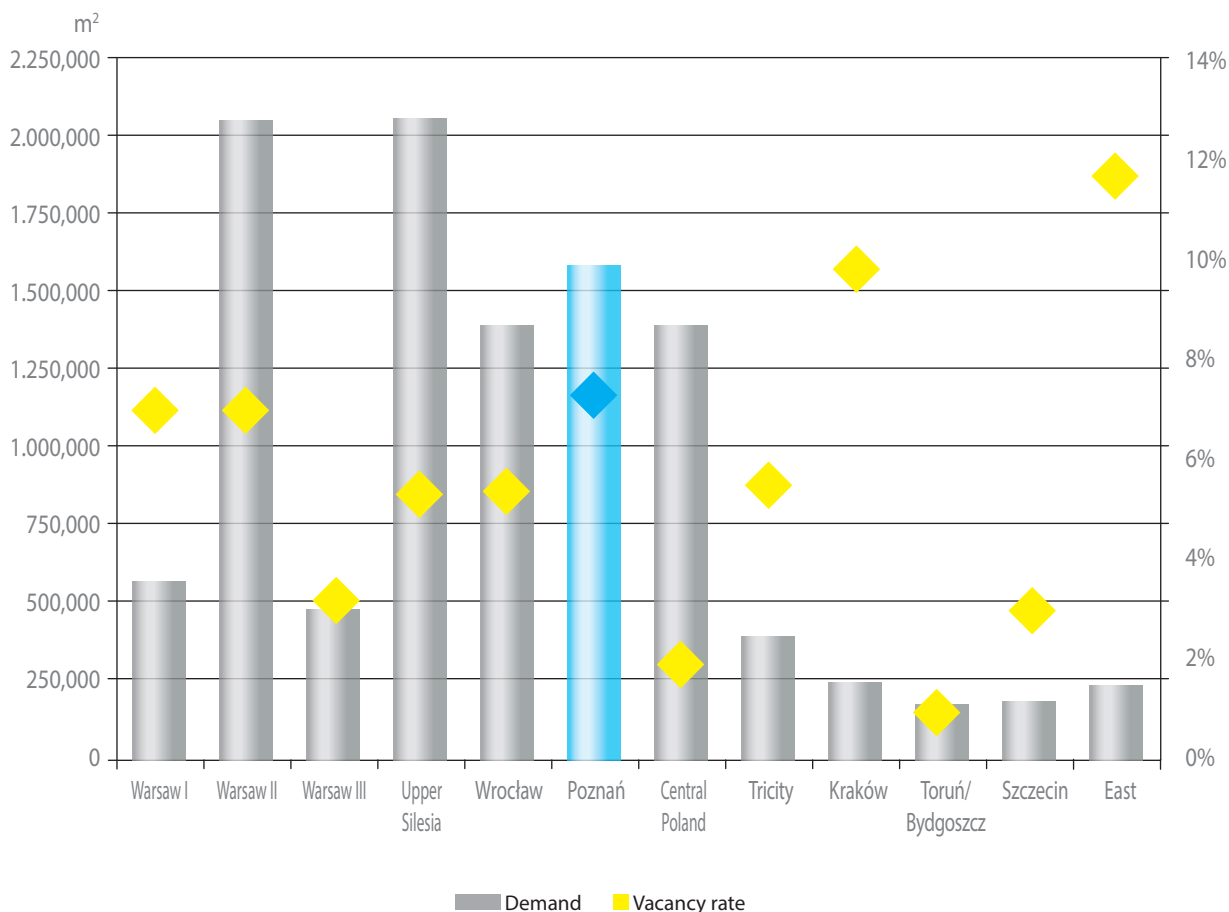
secured and prepared lands and following from this new buildings may be delivered to the market in next few months.

Developers from Poland and from abroad are present in the Poznań industrial market. However, the second group holds the dominant position. The biggest market share in terms of total existing industrial supply belongs to Segro (18%), Panattoni (16%) and Goodman (13%). CLIP and Prologis have slightly smaller shares with over 10% each.

Vacancy

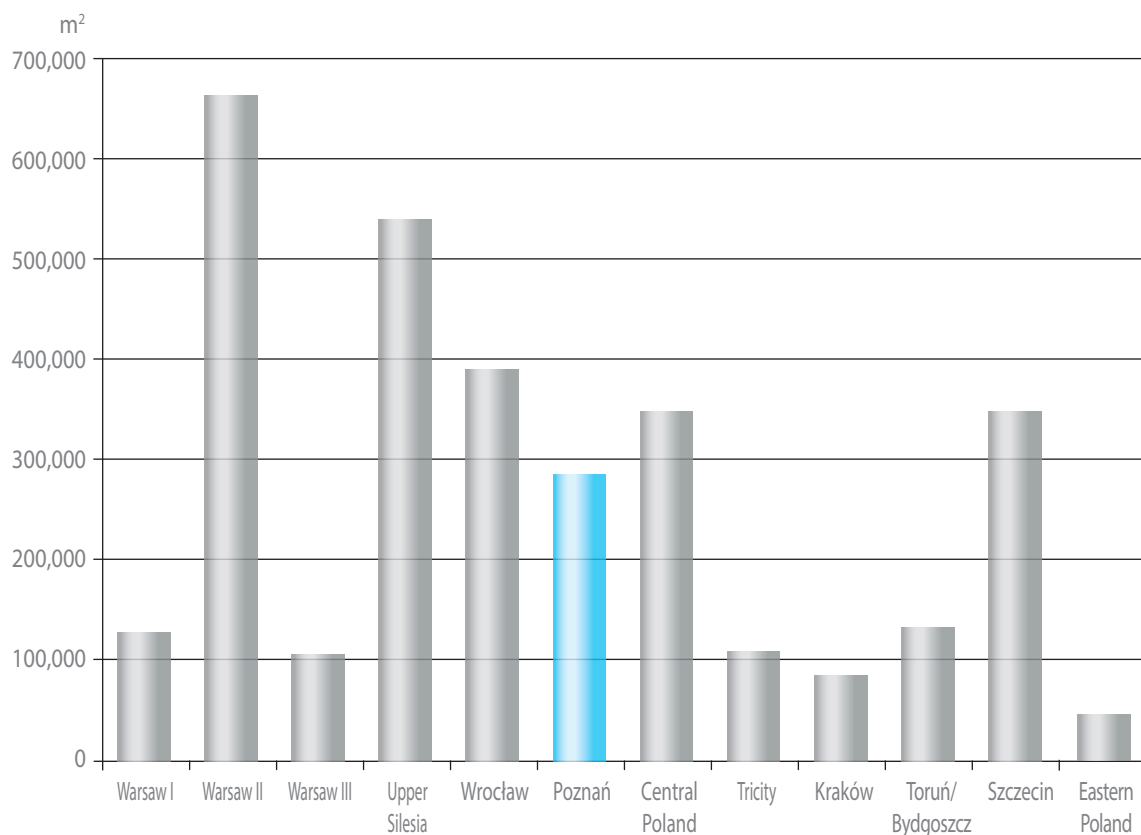
For the last five years, the vacancy rate in this market has remained at a stable level (approximately 3-5.5%). At the end of 2016, it climbed to 7% (approximately 110,000 m²) due to the completion of a large speculative project in Q4. This ratio for the whole Polish industrial market was 5.4%.

Stock and vacancy rate in the Poznań market (Q4 2016)



Source: Colliers International, January 2017

Demand for industrial space in Poznań (Q4 2016)



Source: Colliers International, January 2017

Unoccupied space in Poznań and the surrounding region is situated within seven projects and the size of units varies from 1,200 m² and 38,000 m². Currently, the reconditioned building within Goodman Poznań III Logistics Centre offers the largest available space.

Demand

Tenant activity in the Poznań market is relatively high. Considering the demand in 2016, this region finds itself in sixth position out of the ten main industrial markets in Poland. Last year, 45 deals totaling 285,500 m² were signed, which translates into 8.6% of total demand reported during that period in Poland. The majority of space was leased within new agreements (65%). The most active group of tenants was from the logistics sector, which made deals totaling over 80,000 m² (27.5% of demand). The largest agreements signed in 2016 were by Trioline in Panattoni Park Poznań V

(32,300 m²), Arvato in Logisor Poznań I (27,000 m²) and a BTS project for the same company prepared by Panattoni (20,900 m²).

An analysis of the deals signed during the last 6 years (2011-2016) shows that few sectors stand out as being dominant. Apart from logistics operators (about a quarter of total leased space during the period), a high level of activity is observed among companies from the FMCG sector, which willingly locate distribution centres in the proximity of well communicated Poznań. This group of tenants translates into approximately 13% of demand reported from the beginning of 2011.

In the Poznań market companies from production sector are also present. During the analysed period, about 11% of leased industrial space was intended precisely for production activity. The e-commerce sector is also worth mentioning, which constituted agreements for over 8% of demand.

Rents

Rental rates in modern industrial schemes depend on many factors, including building location, size, length of lease agreement and the technical specification of tenant.

A minor decrease in rents was reported during last few years; however, over the last twelve months it has remained at a stable level. At the end of December 2016, effective net bids for the best space varied from 2.10 to 2.70 EUR/m²/month. Apart from rent, the service charge (covering security, servicing and property tax) is an additional cost. The tenant is required to pay for utilities, which are charged in line with meter readings.

Prognosis

In the upcoming years, we may expect further development of the Poznań industrial market. Developers have secured land (mostly with building permission), which means that they are ready to deliver to the market further thousands of square metres of modern industrial space even within six months from signing an agreement.

Due to advantages such as an advantageous location or well-developed transportation infrastructure (including the A2 motorway), Poznań market will remain willingly chosen by tenants. These include logistic operators frequently leasing areas located in the proximity of Gądko and Żerniki (access to the motorway from the S11) and Tarnowo Podgórne will remain the most important group. Furthermore, the systematic growth of activity among companies from the e-commerce sector is expected. The development of smaller e-commerce companies may lead to an increase of interest in leasing space within Small Business Units (SBU).

Among key location factors, the availability of qualified manpower is being mentioned more frequently, which is a challenge for production as well as logistics companies.

Other warehouses are being built in Poznań, which are partly speculative projects. High interest among tenants in the market will translate into the gradual absorption of newly delivered, and thus we do not expect the vacancy rate to increase.

For the next few months, rental rates will remain stable.

Effective rental rates in Q4 2016 (EUR/m²/month)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warsaw I	3,50	4,80
Warsaw II	1,90	2,90
Warsaw III	1,90	2,70
Upper Silesia	2,00	2,70
Poznań	2,10	2,70
Central Poland	1,90	2,90
Wrocław	1,90	3,20
Tricity	2,20	2,90
Kraków	2,80	4,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Source: Colliers International, January 2017

FIND THE PROPERTY YOU NEED

OUR SEARCH TOOLS

OUR KNOWLEDGE

YOUR NEW BUSINESS PREMISES

Find your new
retail space

RetailMAP®

www.retailmap.pl

Find your
new office

OfficeMAP®

www.officemap.pl

Find your
new warehouse

Warehouses

www.warehouses.pl

Colliers
INTERNATIONAL

* **Miasto Poznań**

City of Poznań

pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel./direct: +48 61 878 54 28

inwestor@um.poznan.pl

Wydawca/Edited by:

Wydawnictwo Miejskie Poznań

ul. Ratajczaka 44, 61-728 Poznań

www.wmposnania.pl

Zdjęcia/Photos:

Grzegorz Babicz

Colliers

fotoportal.poznan.pl

Okładka/Cover: Przemysław Turlej

Skład komputerowy/

Computer typesetting:

Studio Graficzne Wydawnictwa

Miejskiego Poznań

Poznań 2017

