Poznański Rynek Nieruchomości 2019/2020

POZnań

CBRE

4 PRZEGLĄD MAKROEKONOMICZNY

5 SEKTOR USŁUG DLA BIZNESU

6 RYNEK INWESTYCYJNY

7 RYNEK USŁUG BIZNESOWYCH

8 POZNAŃSKI RYNEK BIUROWY

12 RYNEK POWIERZCHNI HANDLOWYCH

14 RYNEK LOGISTYCZNY I PRZEMYSŁOWY

16 RYNEK MIESZKANIOWY W POZNANIU

22 RYNEK HOTELOWY W POZNANIU

26 NIERUCHOMOŚCI ALTERNATYWNE

Poznań to jedno z największych miast w Polsce, znane jako silny ośrodek akademicki, naukowy i targowy. Atrakcyjne położenie pomiędzy Berlinem a Warszawą wraz z dostępem do wysokiej liczby absolwentów, nowoczesnej powierzchni biurowej i wykwalifikowanej kadry czyni z niego bardzo dobrą lokalizację inwestycyjną. Mamy świadomość, że dla inwestorów istotne są nie tylko wskaźniki makroekonomiczne, lecz również jakość życia w mieście, dlatego dbamy o to, żeby mieszkańcom żyło się coraz lepiej. Poznań może się pochwalić szeroką ofertą kulturalną, nowoczesnym transportem publicznym, wysokiej jakości bazą hotelową i restauracyjną oraz współorganizacją różnorodnych wydarzeń sportowych.
Powyższe czynniki sprawiają, że także rynek nieruchomości bardzo dobrze się rozwija. W ramach licznych inwestycji mieszkaniowych powstają tysiące mieszkań, a powierzchnia biurowa przekroczyła 500 tys. mkw. Wzrastająca liczba turystów skłania inwestorów do budowy nowych hoteli. Rośnie też zainteresowanie nieruchomościami alternatywnymi – coraz więcej inwestorów chce budować domy seniora, domy studenckie czy apartamenty na wynajem. Raport, który macie Państwo w rękach, przedstawia dane z wszystkich obszarów poznańskiego rynku nieruchomości z roku 2019 oraz opisuje panujące na nim trendy. Zawarte w nim liczby i wskaźniki potwierdzają wysoki potencjał inwestycyjny Poznania.

Życzę przyjemnej lektury!

Jacek Jaśkowiak,
Prezydent Miasta Poznania

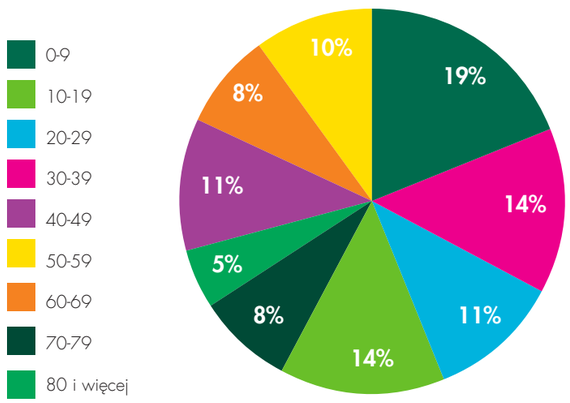
POZNAŃ DRUGIM MIASTEM W POLSCE POD WZGLĘDEM NAJNIŻSZEJ STOPY BEZROBOCIA

LUDNOŚĆ

Poznań jest piątym pod względem liczby ludności miastem w Polsce (535 800 w czerwcu 2019). Liczba ta jednak od lat przejawia trend spadkowy. W połowie 2019 roku populacja spadła o 0,34% w stosunku do roku ubiegłego. Odwrotny trend występuje w powiecie poznańskim. W pierwszym półroczu 2019 roku liczba ludności wzrosła tu o 4 200 osób (1%).

Zarówno w powiecie poznańskim, jak i samym mieście występuje dodatni przyrost naturalny. Powiat poznański jest czwartym powiatem pod względem wysokości tego współczynnika (5,5 osoby na 1000 mieszkańców).

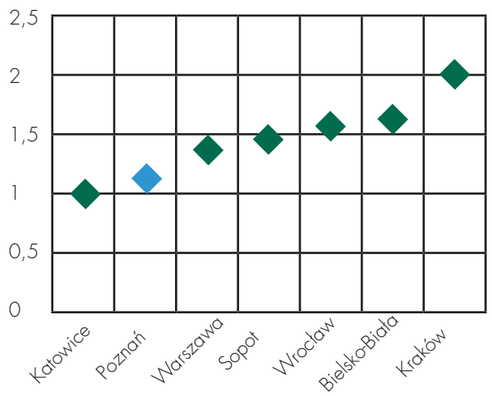
Udział ludności w poszczególnej grupie wiekowej



Źródło: GUS

RYNEK PRACY

Stopa bezrobocia w Poznaniu wynosi (1,1%). Obecnie poziom bezrobocia w Poznaniu jest o 1,7 p.p. niższy niż w całym województwie i o 4,1 p.p. niższy niż w całym kraju.



Wynagrodzenia w Poznaniu przejawiają ciągły trend wzrostowy. Na koniec 2019 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w Poznaniu wyniosło 5973,79 zł, co było wynikiem o 6,6% wyższym niż średnia kraju i o 20,1% wyższym niż średnia w województwie.

STUDENCI

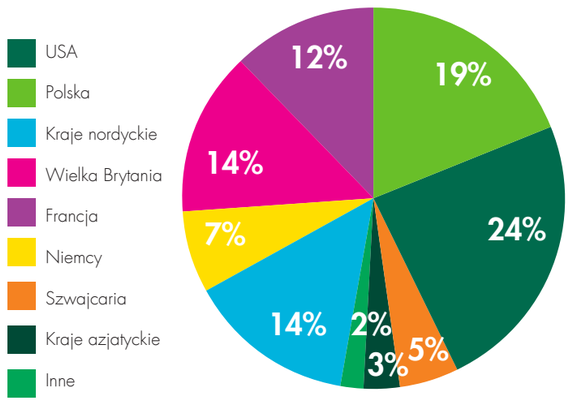
Biorąc pod uwagę niskie bezrobocie zarówno w Poznaniu, jak i w całym kraju niewątpliwą zaletą miasta jest dostępność wykształconych pracowników. W roku akademickim 2018 - 2019 Poznań zajął 4 miejsce pod względem liczby studentów (104 088). Najpopularniejsze okazały się kierunki z grupy technicznych (23% studentów), społecznych (22%) oraz ekonomicznych (19%). Do najpopularniejszych kierunków należały zarządzanie (11%), filologia (8%), pedagogika (6%) oraz IT (6%).

POZNAŃ JEST PIĄTYM NAJWIĘKSZYM OŚRODKIEM USŁUG DLA BIZNESU W POLSCE

SEKTOR USŁUG DLA BIZNESU

Poznań jest jednym z polskich miast, w których prężnie rozwija się sektor usług dla biznesu. Niewątpliwą zaletą miasta jest dobra i nowoczesna komunikacja miejska, a także lokalizacja, której zawdzięcza szybkie połączenie z pozostałymi aglomeracjami. W 2019 roku Poznań zaliczył największy wzrost zatrudnienia w centrach usług (12%), które osiągnęło 16,8 tys. osób w 102 takich ośrodkach. Obecnie Poznań na równi z Katowicami zajmuje 5 miejsce pod względem liczby takich firm w Polsce. Biorąc pod uwagę strukturę zatrudnienia w Poznaniu przeważają ośrodki SSC (39%) oraz IT (31%). Najwięcej firm z sektora usług dla biznesu pochodzi ze Stanów Zjednoczonych (22%).

Kraj pochodzenia ośrodków usług biznesowych Poznania



Źródło: ABSL 2019

Dodatkowo jak podaje Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej, w Poznaniu funkcjonują 3.554 firmy z kapitałem zagranicznym, co plasuje miasto na 4 miejscu (za Warszawą, Krakowem i Wrocławiem).

POWIERZCHNIA BIUROWA

Dużym atutem Poznania jest dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej, pod względem której miasto zajmuje 5 miejsce. W 2019 roku ukończone zostało wiele obiektów, a znaczna część z nich została w całości wynajęta. Interesującym przykładem mogą być 2 budynki kompleksu Nowy Rynek, które w umowach przednajmu zostały w całości wynajęte przez jedną firmę. W budowie są już kolejne budynki, które dostarczą dodatkowych możliwości dla potencjalnych najemców.

WYNAGRODZENIA

Poznań charakteryzuje się względnie konkurencyjnym poziomem wynagrodzeń specjalistów z takich branż jak np. IT czy księgowość.

	STANOWISKO	POZNAŃ	MEDIANA
IT	1st Line Support (2 lata doświadczenia)	PLN 5 000	5 250
	IT Administrator (3 lata doświadczenia)	PLN 8 000	8 500
	Tester (3 lata doświadczenia)	PLN 9 000	9 250
	Developer (3 lata doświadczenia)	PLN 12 000	12 000
	Team Leader (zespół 5-15 osób)	PLN 12 000	13 250
KSIĘGOWOŚĆ	GL Accountant (2-3 lata doświadczenia)	PLN 6 500	7 000
	GL Senior Accountat (pow. 3 lat doświadczenia)	PLN 7 300	8 500
	GL Team Leader (zespół 5-15 osoób)	PLN 11 000	11 500
	AP/AR Accountant (2-3 lata doświadczenia)	PLN 5 500	5 500
	AP/AR Senior Accountant (pow. 3 lat doświadczenia)	PLN 6 500	6 800
	AP/AR Team Leader (zespół 5-15 osoób)	PLN 9 200	9 500
	CS Junior Specialist (bez doświadczenia)	PLN 4 000	4 000
	CS Specialist (pow. 1 roku doświadczenia)	PLN 5 000	5 250
HR	Payroll Specialsit (1- 3 lata doświadczenia)	PLN 5 500	6 000
	Senior Payroll Specialist (pow. 3 lat doświadczenia)	PLN 8 000	8 000
	CS Team Leader (zespół 5-15 osób)	PLN 8 000	8 000
	Payroll Team Leader (zespół 5-15 osób)	PLN 10 000	10 500

* Szczecin, Katowice, Poznań, łódź, Trójmiasto, Wrocław, Kraków, Warszawa

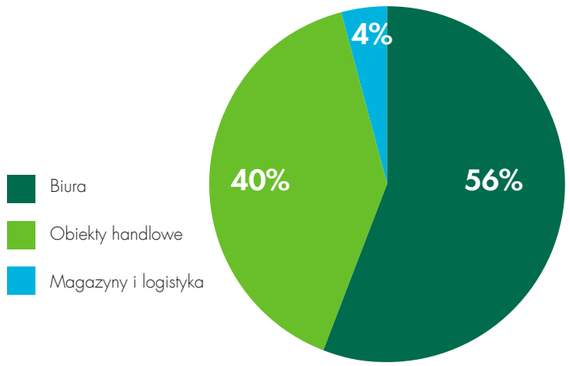
Źródło: Antal 2020

AKTYWNOŚĆ INWESTYCYJNA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POZNANIU W ROKU 2019 PRZEKROCZYŁA PIĘCIOLETNIĄ ŚREDNIĄ O 48%

PRZEGLĄD RYNKU

W roku 2019 całkowity wolumen inwestycji w Poznaniu przekroczył pół miliarda euro, co stanowi wzrost o 55% wobec poprzedniego roku, podczas którego w Poznaniu ulokowano 320 milionów oraz przekracza średnią wartość wolumenów z ostatnich pięciu lat o 48%. Głównymi motorami przyrostu były sektory biur oraz obiektów handlowych. Migracja biur, szczególnie tzw. „back office" dużych korporacji (w Poznaniu np. Volkswagen) do miast z dobrym zapleczem akademickim, jest jedną z głównych sił kształtujących ten trend. W ubiegłym roku najwięcej zainwestowanego kapitału w Poznaniu pochodziło z Francji, aczkolwiek rynek był dobrze zdywersyfikowany bez mocnej przewagi danego typu inwestorów. Coraz większe zaufanie inwestorów do Poznania odzwierciedlają również stopy zysku, po których zamykane są transakcje inwestycyjne. W sektorze biurowym w Poznaniu najbardziej ambitne transakcje plasują się na poziomie 6,30%, co czyni z Poznania czwarte miasto co do przewidywanych zwrotów z inwestycji, wyprzedzające tak duże rynki jak Trójmiasto oraz Katowice.

Udział poszczególnych sektorów w rynku nieruchomości w 2019 r.



Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

1.
Rynek konferencji, wydarzeń i spotkań (tzw. MICE) w Poznaniu jest jednym z największych w Polsce, szczególnie ze względu na położenie geograficzne miasta, dostępność biur i specjalnych obiektów do organizacji spotkań, a także rozwijający się rynek hotelowy. Głównymi wydarzeniami przyciągającymi odwiedzających Poznań są Międzynarodowe Targi Poznańskie (milion gości rocznie) oraz Festiwal Malta (powyżej 85 000 gości).

2.
Poznań był wybrany trzecim najatrakcyjniejszym miastem w Polsce pod względem potencjału gospodarczego w rankingu „FDI Polskie Miasta Przyszłości 2019/2020".

3.
Rozwinięty rynek SSC i BPO w Poznaniu, wysoki poziom infrastruktury, transportu oraz dostępność wysoko wykwalifikowanej kadry pracowników znających wiele języków obcych zachęciła ponad 100 firm do otworzenia własnych centrów outsourcingu w mieście.

POZNAŃ CORAZ BARDZIEJ ATRAKCYJNY DLA INWESTORÓW I SEKTORA USŁUG BIZNESOWYCH

Skumulowany roczny wskaźnik wzrostu rynku pracy w sektorze usług biznesowych wynosi 15% w latach 2016-2019, wyższy posiadało tylko Trójmiasto.

W Poznaniu na koniec 2019 funkcjonowały 102 centra usług biznesowych, 8 z nich zatrudniało powyżej 500 pracowników.

Poznań jest siedzibą dla nowoczesnych centrów usług biznesowych takich międzynarodowych korporacji jak: Franklin Templeton, GSK Services, The Roche Global Solutions Center, Man Shared Services Center.

Rozwój rynku BPO/SSC jest bezpośrednią przyczyną wzrostu aktywności inwestycyjnej, szczególnie w sektorze biurowym. W Poznaniu wolumeny na rynku hotelowym przekraczają średnią krajową, a zagraniczny kapitał jest inwestowany w hotele klasy upper economy (3-4 gwiazdki), przeznaczone głównie dla podróżujących służbowo. Podczas gdy rynek magazynowo-logistyczny nie wykazywał w 2019 roku wysokiej aktywności, Poznań ze względu na świetne położenie w bliskości granicy niemieckiej, przyciąga uwagę inwestorów zainteresowanych budową centrów dystrybucji na obszar Europy Środkowej co może zapowiadać zwiększony napływ kapitału w tym sektorze w nadchodzących latach.

1.
W 2019 w rankingu ABSL Poznań był wybrany najlepszym miastem do prowadzenia biznesu w Polsce.

2.
W tym samym rankingu w kategorii "jakość transportu miejskiego" Poznań zajął drugie miejsce wśród polskich miast.

3.
Poznań zajął trzecie miejsce wśród polskich miast w dwóch kategoriach „jakość życia" oraz „obsługa inwestora".

W Poznaniu w 1. kwartale 2019 roku 16 800 pracowników znajdowało zatrudnienie w sektorze usług biznesowych, prognozowana liczba na koniec 1 kwartału 2020 roku to 19 000, co stanowiłoby 14% wzrost rok do roku.

Źródło: ABSL

POZNAŃ JAKO JEDEN Z NAJWAŻNIEJSZYCH RYKÓW BIUROWYCH W KRAJU

PRZEGLĄD RYNKU

Rok 2019 przyczynił się do umocnienia silnej pozycji stolicy Wielkopolski względem innych miast regionalnych.

Miasto Poznań pod względem wielkości rynku biurowego zajmuje czwarte miejsce wśród miast regionalnych. Jedynie Kraków, Wrocław oraz Trójmiasto oferuje większy zasób powierzchni biurowych.

RYNEK POZNAŃSKI W 2019

Powierzchnia biurowa 565 tys. mkw.	+17,9% r/r
Nowa podaż 85 tys. mkw.	+304,5% r/r
Popyt 40.7 tys. mkw.	-40-50% r/r
Absorpcja 59 tys. mkw.	+131,2% r/r
Współczynnik pustostanów 10.8%	+3,6 p.p. r/r

PODAŻ

Całkowity zasób powierzchni biurowej w Poznaniu wynosi prawie 565 tys. mkw. Powierzchnia biurowa w stolicy Wielkopolski charakteryzuje się jednym z wyższych udziałów powierzchni klasy A w miastach regionalnych. Jest to 55,2%, co przekłada się na ponad 311 tys. mkw. nowoczesnych biur w mieście.

W 2019 roku poznański rynek biurowy powiększył się łącznie o ponad 85 tys. mkw., co przełożyło się na rekordowy wynik w całej historii rynku. Ukończonych zostało 10 obiektów, w tym 4 o powierzchni przekraczającej 10 tys. mkw.

Największym oddanym do użytku obiektem był wybudowany przez Skanska Property Poland Nowy Rynek B z całkowitą powierzchnią biurową wynoszącą 21.000.

W najbliższych trzech latach powierzchnia biurowa powinna zwiększyć się łącznie o 122 tys. mkw. W budowie obecnie są 4 obiekty o powierzchni 58 tys. mkw., z kolei w planach jest 5 obiektów o powierzchni 57 tys. mkw. łącznie.

POPYT

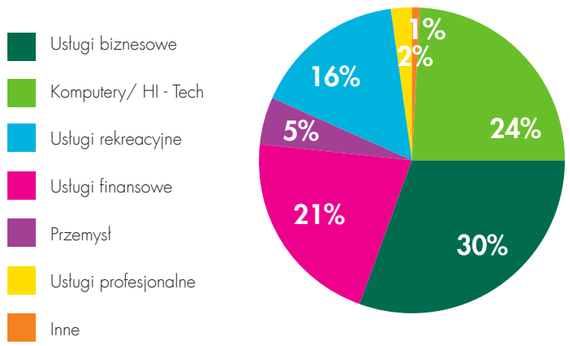
Skumulowany popyt roczny w 2019 roku wyniósł 40 700 mkw., z czego 15 200 mkw. przypadło na ostatni kwartał analizowanego roku.

W ubiegłym roku podpisano łącznie 49 umów najmu, z czego 14 transakcji dotyczyło powierzchni powyżej 1 tys. mkw., generując łącznie 29 100 mkw. popytu co przełożyło się na 71% całkowitej aktywności.

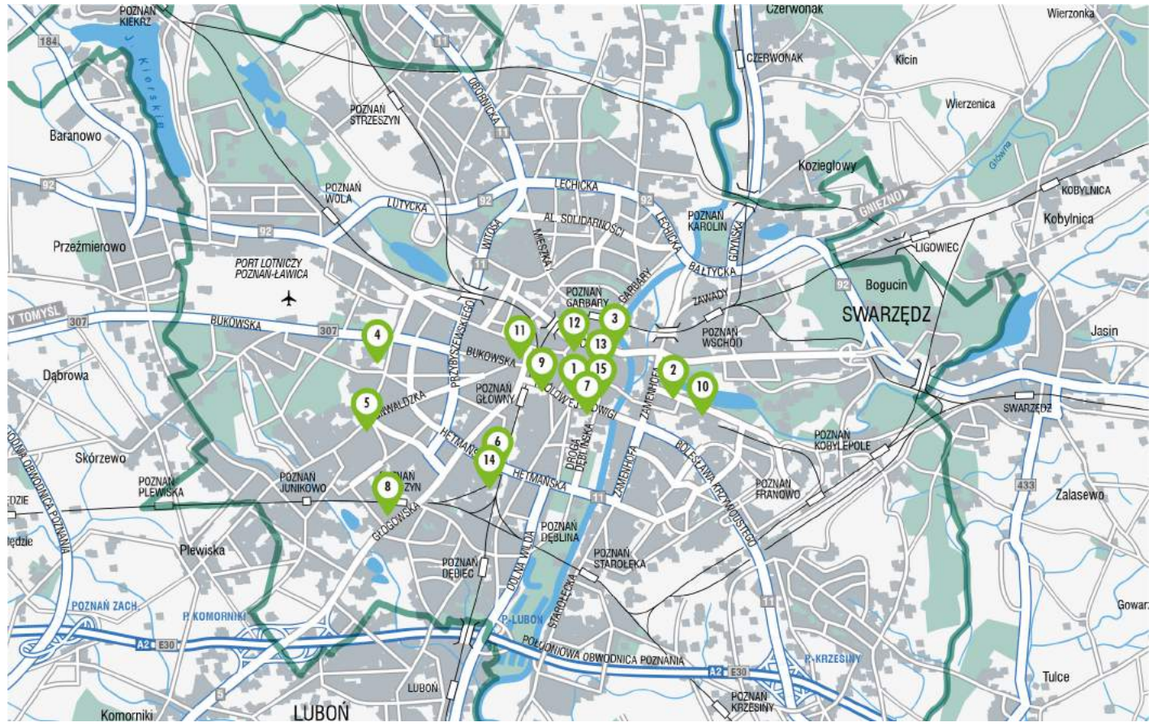
Największe umowy najmu, przekraczające 3 tys. mkw., zostały podpisane w ostatnim kwartale przez najemców z branży przemysłowej. W budynku Business Garden Poznań podpisano umowę na 3 415 mkw., natomiast najemca z Andersia Business Center podpisał umowę na 3 000 mkw.

Struktura najmu była zdominowana przez nowe umowy (62%). Przedłużenia stanowiły 29% ogółu, a ekspansje 9%.

Popyt na rynku poznańskim z uwzględnieniem sektorów



Źródło: CBRE, 4 kw. 2019



Wybrane inwestycje biurowe

1. Poznań Financial Centre
2. Malta House Arcybiskupa
3. Szyperska Office Center
4. Business Garden
5. Pixel
6. Skalar Office Center
7. Maraton Business Center
8. Kopanina Office Center
9. Nowy Rynek
10. Malta Office Park
11. Bałtyk Tower
12. Młyńska 12
13. Garbary 67
14. Skalar Office Center
15. Nowe Garbary

NA PRZESTRZENI LAT POZNAŃ CHARAKTERYZUJE SIĘ STABILNYM POZIOMEM CZYNSZÓW

PUSTOSTANY

Pod koniec 2019 roku wskaźnik pustostanów na poznańskim rynku biurowym wyniósł 10,8%, (+ 3,5% w porównaniu z 2018). Przekłada się to na 61 tys. mkw. gotowej do wynajęcia powierzchni biurowej w mieście. Wzrost w porównaniu z ubiegłym rokiem spowodowany jest głównie rekordową podażą nowoczesnej powierzchni biurowej na rynku, która wyniosła 85 tys. mkw.

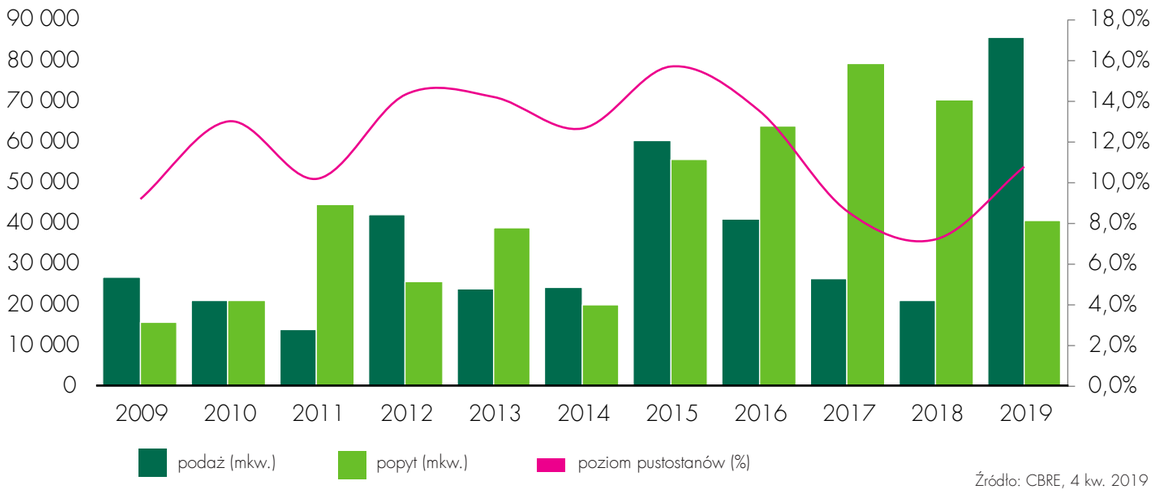
Pustostany w obiektach klasy A stanowią 80% ogółu, co przekłada się na 49 tys. mkw. dostępnej powierzchni, natomiast biurowce klasy B dysponują 12 tys. mkw. gotowymi dla najemców.

CZYNSZE

Pomimo wzrostu dostępnej powierzchni do wynajęcia, w ubiegłym roku na rynku nie zaobserwowano znaczących zmian w poziomie czynszów. W ostatnim półroczu czynsz w topowych budynkach wzrósł o 0,50 EUR. Obecnie w najbardziej prestiżowych budynkach czynsze ofertowe osiągają poziom 15,50 EUR/mkw./mies., natomiast czynsze efektywne w tej klasie wynoszą średnio 13,50 EUR/ mkw./mies., Standardowo najemcy mogą liczyć na 1 miesiąc zwolnienia z opłaty czynszu na każdy rok umowy.

Opłaty eksploatacyjne kształtują się w przedziale od 16 EUR w najnowszych obiektach do 24 EUR/mkw./mies., w starszych obiektach.

POPYT, PODAŻ ORAZ WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW NA POZNAŃSKIM RYNKU BIUROWYM



Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

PERSPEKTYWY

W perspektywie dwóch najbliższych lat poznański rynek powinien rozwijać się w zrównoważonym tempie. Do końca 2021 roku oddane zostanie około 78 tys. mkw. powierzchni biurowej. Pomimo słabszego popytu w 2019 roku w najbliższych latach zapotrzebowanie najemców powinno wrócić do wysokiego poziomu, a rynek wchłonąć powstające obiekty, co przełoży się na stabilny poziom czynszów. Głównym trendem, który w najbliższych latach przyczyni się do wzmożonej aktywności najemców będą prognozowane ekspansje małych przedsiębiorstw, które planują rozwój swoich firm, co automatycznie przełoży się na zapotrzebowanie na nową powierzchnię biurową.

POZNAŃ JEST JEDNĄ Z GŁÓWNYCH DESTYNACJI HANDLOWYCH W POLSCE

SYTUACJA OGÓLNA

Siła nabywcza mieszkańców Poznania należy do jednej z najwyższych w Polsce, natomiast bliskość niemieckiej granicy zwiększa potencjał turystyki zakupowej w mieście. Te czynniki powodują, że Poznań jest atrakcyjnym miejscem do debiutu dla sieci międzynarodowych. W ostatnich latach to miasto wybrały takie marki jak: Boxeur des Rues, Fraas, Miniso czy Peserico.

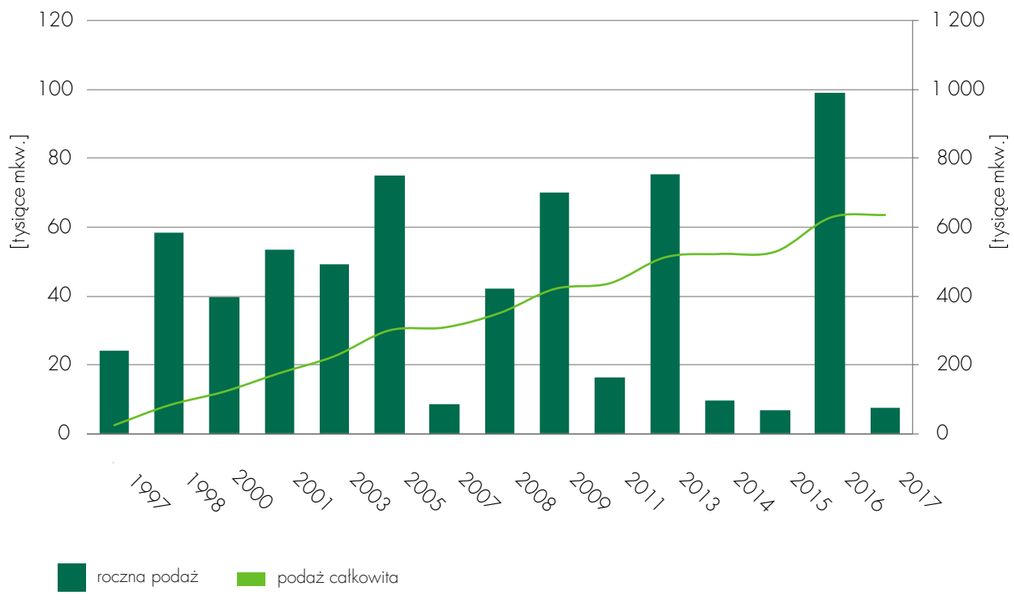
Tym samym Poznań charakteryzuje się najwyższym poziomem nasycenia w skali kraju wśród miast powyżej 200 000 mieszkańców. Wskaźnik pustostanów w aglomeracji poznańskiej pozostaje relatywnie wysoki. Na koniec 2019 r. wyniósł 5,6%, podczas gdy średni współczynnik pustostanów dla 8 największych aglomeracji osiągnął poziom 3,8%.

PODAŻ

Rynek powierzchni handlowych w Poznaniu i najbliższym sąsiedztwie tworzą 23 nowoczesne obiekty handlowe, spośród których 18 położonych jest w granicach Poznania. W obrębie miasta znajduje się około 630 000 mkw. powierzchni najmu brutto (GLA), co przekłada się na nasycenie powierzchnią handlową na poziomie 1 185 mkw. na 1 000 mieszkańców.

Największym obiektem handlowym w Poznaniu jest Posnania (99 000 mkw. GLA), którą w 2016 r. zrealizował jej obecny właściciel, firma Apsys. W 2017 r. o kolejne 7 500 mkw. został powiększony park handlowy Homepark Franowo oraz rozbudowany ETC Swarzędz (12 000 mkw. GLA). Od tamtego czasu na rynku poznańskim nie pojawił się żaden nowy obiekt o powierzchni przekraczającej 5 000 mkw. GLA. Wysokie nasycenie rynku powierzchnią handlową ogranicza jego potencjał inwestycyjny i powoduje, że w planach nie ma już nowych wielkoskalowych projektów.

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POZNANIU



Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ W POZNANIU I OKOLICACH

Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

STAWKI CZYNSZOWE

Aktualne stawki najmu lokalu o powierzchni 100 mkw. w najlepszych centrach handlowych Poznania wynoszą około 45-55 EUR/mkw./ mies. Średnie koszty eksploatacyjne w centrach handlowych wahają się w przedziale 5-7 EUR/mkw./ mies. Podczas negocjacji najemcy mogą otrzymać takie zachęty jak: czasowe zwolnienie z płatności czynszu, opcję czynszu kroczącego oraz budżet na wykończenie powierzchni lokalu. Charakter i wielkość zachęt zależą w decydującej mierze od budżetu założonego przez wynajmującego oraz pozycji danej marki na rynku, która przekłada się na jej siłę negocjacyjną. Przewiduje się, że stawki czynszowe w najlepszych centrach handlowych pozostaną w najbliższej przyszłości stabilne.

1. Auchan Komorniki
2. Auchan Tarnowo Podgórne
3. Avenida
4. ETC Swarzędz
5. Factory Poznań
6. Galeria A2
7. Galeria Dębiec
8. Galeria Mallwowa
9. Galeria Malta
10. Galeria MM
11. Galeria Pestka
12. Galeria Podolany
13. Galeria Sucholeska
14. Homepark Franowo
15. King Cross Marcelin
16. Kupiec Poznański
17. M1 Poznań
18. Panorama
19. Posnania
20. Poznań Plaza
21. Stary Browar
22. Tesco Extra Serbska
23. Tesco Opieńskiego

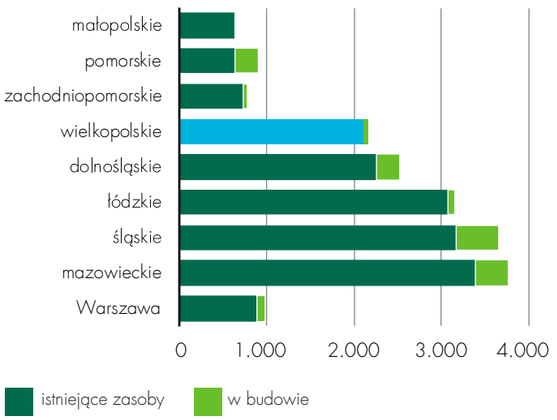
POZNAŃ UZNAWANY JEST ZA POLSKIE ZAGŁĘBIE LOGISTYCZNE

SYTUACJA OGÓLNA

Poznań charakteryzuje się dużą ilością nowoczesnej powierzchni przemysłowych i logistycznych. Jego korzystna lokalizacja przy autostradzie A2 jest jednym z największych atutów regionu. Poznań znajduje się w połowie drogi między Berlinem a Warszawą, co sprawia, że jest to dogodne położenie dla firm dystrybuujących towary na rynki Europy Zachodniej. Miasto ma również dobre połączenie z Wrocławiem dzięki krajowej drodze S5. Kolejnymi ważnymi czynnikami wpływającymi na atrakcyjność rynku magazynowego w tym regionie są liczne połączenia kolejowe oraz międzynarodowe lotnisko Poznań-Ławica.

Poznań posiada duże i jedno z najlepszych zapleczy akademickich pod względem logistycznym, w tym Wyższą Szkołę Logistyki w Poznaniu czy Katedrę Logistyki na Uniwersytecie Ekonomicznym. Siedzibę w Poznaniu ma również znana Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Logistyki i Magazynowania, w którym rozwijanych i promowanych jest wiele innowacyjnych rozwiązań w zakresie logistyki. Ponadto w regionie odbywają się ważne wydarzenia z punktu widzenia logistyki, np. Polski Kongres Logistyczny. Wiele logistycznych firm jak np. Raben czy Kühne + Nagel ma swoje główne siedziby i biura w Poznaniu. To sprawia, że Poznań często uznawany jest jako polskie zagłębie logistyczne.

PODAŻ W REGIONIE POZNANIA NA TLE INNYCH WYBRANYCH REGIONÓW



Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

PODAŻ

Rynek logistyczny i przemysłowy w województwie wielkopolskim jest piątym rynkiem w Polsce pod względem wielkości zasobów. Rynek poznański oferuje najemcom ponad 2.1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni logistyczno-przemysłowej. Główne ośrodki z największym zagęszczeniem podaży w pobliżu Poznania to: Gądki, Komorniki, Swarzędz i Tarnowo Podgórne oraz położone dalej Konin oraz Września.

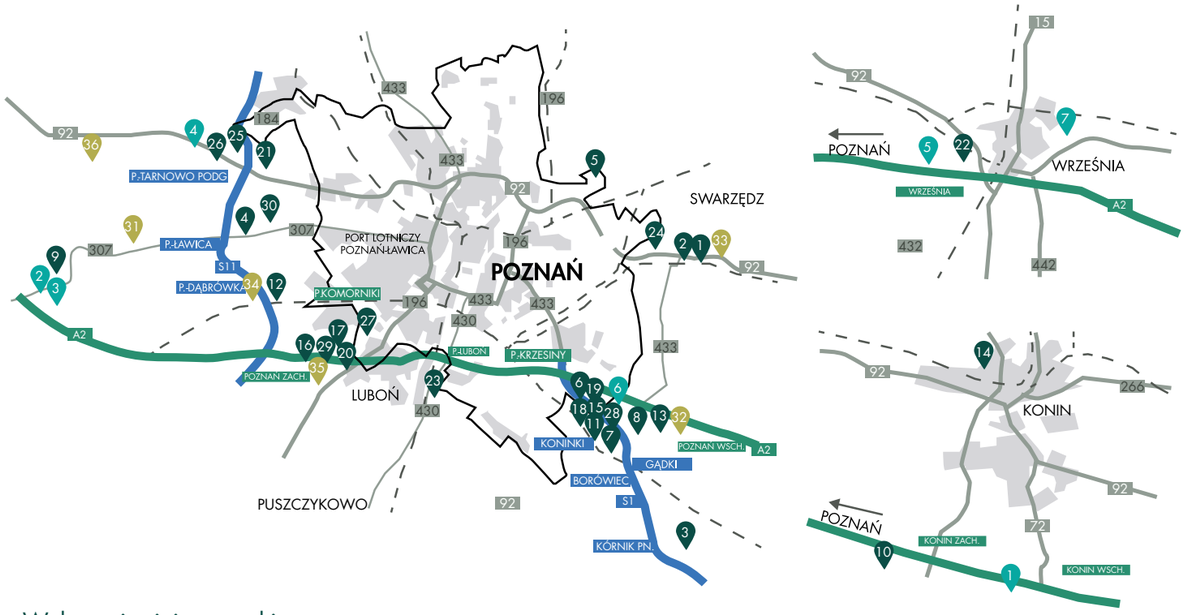
Wskaźnik pustostanów w regionie wyniósł na koniec 2019 roku 9,6%, co jest poziomem nieco wyższym niż średni poziom pustostanów dla całej Polski (7,2%).

W 2019 r. w regionie zostały oddane do użytku 133 000 mkw. nowoczesnej powierzchni logistyczno-przemysłowej. Największe inwestycje oddane do użytku to Panattoni Park Poznań VII (43 500 mkw.), 7R Poznań East (21 700 mkw.), Panattoni Park Poznań IX (19 700 mkw.).

Obecnie w budowie znajduje się 49 000 mkw. w trzech parkach logistycznych – Panattoni Park Poznań IV (26 900 mkw.), Doxler Business Park (14 500 mkw.) oraz MLP Poznań West (7 600 mkw.).

Na rynku poznańskim aktywni są zarówno deweloperzy ogólnopolscy, m.in. Panattoni, Prologis, P3, MLP czy Segro, ale również lokalni tacy jak Clip, Jakon czy Luvena Logistics.

WYBRANE PARKI PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM



Wybane istniejące parki

1. 7R Park Poznań East
2. Clip Poznań
3. Doxler Business Park
4. Goodman Poznań Airport Logistics Centre
5. Goodman Poznań III Logistics Centre
6. Logicor Poznań I
7. Logicor Poznań II
8. Logicor Poznań III
9. Logicor Poznań IV
10. Logit Magazyn
11. MLP Poznań
12. MLP Poznań West
13. P3 Poznań
14. Panattoni Park Konin
15. Panattoni Park Poznań III
16. Panattoni Park Poznań IV
17. Panattoni Park Poznań V
18. Panattoni Park Poznań VI
19. Panattoni Park Poznań VII
20. Panattoni Park Poznań VIII
21. Paattoni Park Poznań IX
22. Panattoni Park Września
23. Park Przemysłowy Luboń
24. Poznań Distibution Centre
25. Prologis Park Poznań I
26. Ptologis Park Poznań II
27. Prologis Park Poznań III
28. Segro Logistics Park Poznań, Gądki
29. Segro Logistics Park Poznań, Komorniki
30. TriStar Poznań Airport

Parki w budowie i planowane

31. MLP Poznań West II
32. P3 Poznań
33. Panattoni Park Poznań X
34. Segro Logistics Park Poznań, Gołuski
35. Segro Logistics Park Poznań, Plewiska
36. Waimea Logistic Park Tarnowo Podgórne

Istniejące projekty BTS

1. BTS Eurocash
2. Goodman Poznań II Logistics Centre
3. ILD BTS Niepruszewo
4. Panattoni BTS Poznań
5. Panattoni BTS Benteler Września
6. Panattoni Park Poznań I
7. Ulogis Września

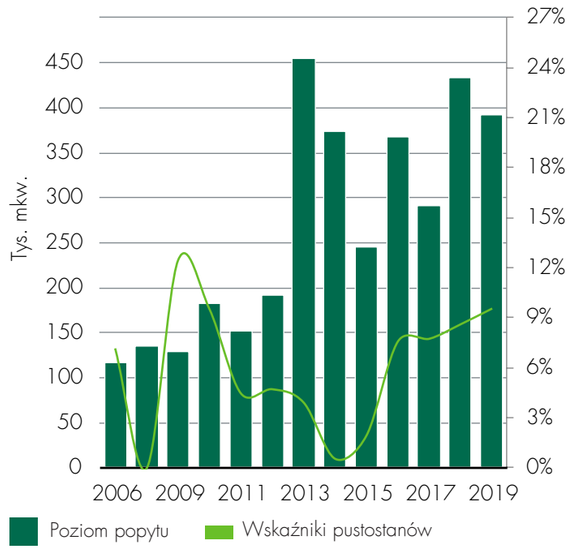
POPYT

Zainteresowanie rynkiem logistycznym wśród najemców jest stabilne, popyt w Poznaniu stanowił w 2019 roku 10% całkowitego popytu w Polsce i wyniósł 392 000 mkw. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, że około jednej trzeciej całkowitego popytu stanowiły umowy-odnowienia. Świadczy to o dużym zaufaniu, jakim najemcy darzą tę lokalizację.

Największą transakcją w minionym roku było przedłużenie umowy 49 700 mkw. w parku P3 Poznań dla firmy PF Logo, która zajmuje się produkcją gadżetów promocyjnych.

Średnia wielkość umowy w minionym roku to niecałe 5 500 mkw., jest ona niższa niż dla całego kraju (6 150 mkw.)

POZIOM POPYTU I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM



Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

CZYNSZE

Czynsze umowne w regionie Poznania znajdują się w przedziale 2,7-3,6 EUR/mkw./mies., a czynsze efektywne uwzględniające zachęty od deweloperów w przedziale 2,0-2,8 EUR/mkw./mies. Czynsz za powierzchnię biurową przy magazynie to 8,5-9,5 EUR/mkw./mies., a opłaty eksploatacyjne 1,0-1,3 EUR/mkw./mies. Ze względu na ograniczoną liczbę projektów planowanych do realizacji należy spodziewać się stabilnych stawek czynszu w najbliższej przyszłości.

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W 2019 ROKU W REGIONIE POZNANIA

Budynek	Najemca	Wielkość (mkw.)
P3 Poznań	PF Logo	49 700
Segro Logistics Park Poznań Komorniki	Flexlink	16 600
Logicar Poznań IV	Solid Logistics	14 300
Panattoni Park Poznań III	ABC Group	12 600
Logicar Poznań I	Arvato	11 300

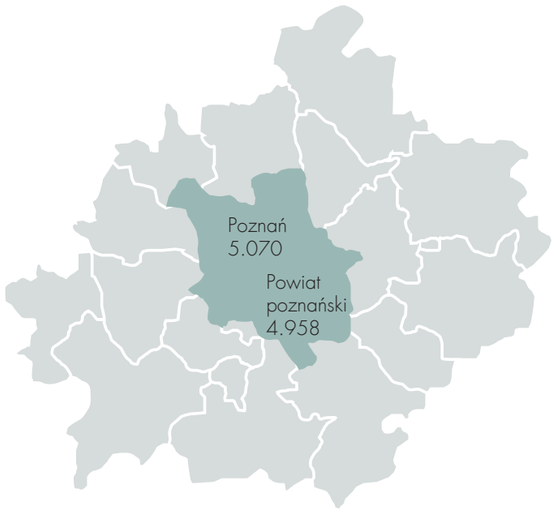
Źródło: CBRE, 4 kw. 2019

CHARAKTERYSTYKA RYNKU MIESZKANIOWEGO W POZNANIU

Poznański rynek mieszkaniowy należy do grupy sześciu największych i najbardziej rozwiniętych rynków mieszkaniowych w Polsce (oprócz Poznania są to Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto i Łódź).

Szczególną cechą Poznania są duże rozmiary sektora budownictwa mieszkaniowego w lokalizacjach podmiejskich, a także jego istotny wpływ na sytuację rynkową w granicach miasta.

Mieszkania oddane do użytku w 2019 roku



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2020.

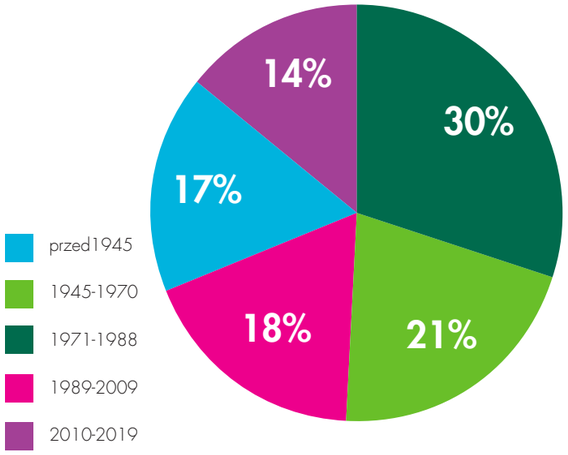
Mieszkańcy Poznania jako preferowane miejsce zamieszkania częściej wskazują dom jednorodzinny na przedmieściu niż mieszkanie w centrum miasta. Dotyczy to zwłaszcza zamożniejszych grup nabywców.

W rezultacie, w porównaniu do innych dużych aglomeracji, w Poznaniu w mniejszym stopniu rozwinął się rynek apartamentów. Z kolei wśród preferowanych lokalizacji inwestycji wielorodzinnych wymieniane są tereny istniejących osiedli mieszkaniowych, z rozbudowaną infrastrukturą, a zwłaszcza z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej (w tym trasy Poznańskiego Szybkiego Tramwaju).

Jednocześnie nowe budownictwo mieszkaniowe w granicach miasta intensywnie się rozwija, tworząc nowoczesną tkankę miejską.

Wprawdzie co drugie mieszkanie z poznańskich zasobów mieszkaniowych powstało w okresie 1945-1988, ale jedno na siedem zbudowano już w ostatnich dziesięciu latach.

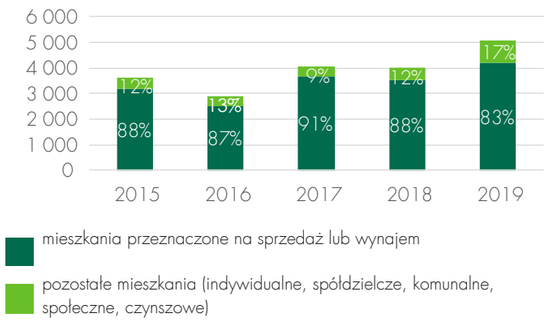
Zasoby mieszkaniowe Poznania według wieku



Źródło: CBRE na podstawie danych GUS, 2020

Zdecydowana większość mieszkań w granicach Poznania została zrealizowana w ostatnich latach z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem (głównie przez firmy deweloperskie, ale też przez inwestorów indywidualnych i spółdzielnie mieszkaniowe).

Mieszkania oddane do użytku w Poznaniu, 2015-2019



Źródło: CBRE na podstawie danych GUS, 2020

Wśród deweloperów realizujących projekty w Poznaniu można znaleźć firmy od dawna związane z lokalnym rynkiem (na przykład Wechta, Agrobex, Ataner), ale Poznań jest także atrakcyjny dla przedsiębiorstw o zasięgu krajowym czy międzynarodowym (np. Budimex Nieruchomości, Echo Investment, Bouygues Immobilier).

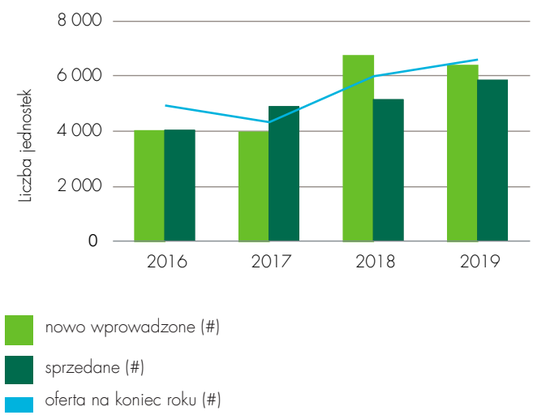
POPYT NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM UTRZYMUJE SIĘ NA WYSOKIM POZIOMIE

PODAŻ I POPYT NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU

Pierwotny rynek mieszkaniowy w Poznaniu doświadcza w ostatnich latach wyraźnego ożywienia. Podczas gdy w największych polskich miastach rekordową sprzedaż odnotowano w 2017 roku, a wyniki kolejnych lat były słabsze, w Poznaniu sprzedaż cały czas rośnie. W 2019 roku sprzedano 5 866 jednostek. Wysokiemu popytowi sprzyja korzystna sytuacja na rynku pracy, niskie stopy procentowe i przeświadczenie o wartości mieszkań jako dobrej lokacie kapitału.

Duża sprzedaż jest również możliwa dzięki uruchamianiu nowych inwestycji. W 2018 roku do sprzedaży wprowadzono 6.731 mieszkań, aż o 71% więcej, niż rok wcześniej. W 2019 roku liczba mieszkań wystawionych na sprzedaż wyniosła 6 355.

Liczba mieszkań sprzedanych, wprowadzonych do sprzedaży i pozostających w ofercie, Poznań, rynek pierwotny, 2016-2019



Źródło: CBRE na podstawie danych redNet Consulting, luty 2020.

Łączna liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w latach 2018-2019 przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych o 2.080 jednostek, w efekcie oferta pomiędzy końcem 2017 a 2019 roku wzrosła o 52,3%. Bieżąca wielkość oferty nie jest jednak niepokojąca, o ile popyt utrzyma się na obecnym poziomie. Poznańska oferta jest zróżnicowana - obejmuje zarówno kameralne projekty z kilkoma mieszkaniami, jak i wieloetapowe inwestycje liczące nawet kilkaset mieszkań. Typowy etap inwestycji deweloperskiej liczy jednak 80-130 jednostek.

CENY NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU

Ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu znajdują się od połowy 2017 roku w wyraźnym trendzie rosnącym. Wcześniej przez dłuższy czas ceny ofertowe utrzymywały się na poziomie około 6 400 zł/mkw. Na koniec grudnia 2019 roku przeciętna cena mieszkań pozostających w ofercie wynosiła już 7 561 zł/mkw., czyli o 16,9% więcej niż w czerwcu 2017 roku.

Dodatkowo zwraca uwagę fakt, że ceny mieszkań sprzedanych podążają za wzrostem cen ofertowych, co oznacza akceptację nabywców dla zmieniających się warunków na rynku.
Warto również podkreślić, że podawane ceny mieszkań są cenami brutto, w standardzie deweloperskim. Część deweloperów oferuje dodatkowo płatną opcję wykończenia lokalu „pod klucz".

Ceny mieszkań sprzedanych, wprowadzonych do sprzedaży i pozostających w ofercie, Poznań, rynek pierwotny, 2016-2019

Źródło: CBRE na podstawie danych redNet Consulting, luty 2020.

STWÓRZMY WSPÓLNIE NOWĄ, MIESZKANIOWĄ DZIELNICĘ POZNANIA

NIERUCHOMOŚCI MIEJSKIE

Obraz poznańskiego rynku nieruchomości byłby niepełny bez wspomnienia roli władz miasta. Urząd Miasta Poznania nie tylko kształtuje politykę przestrzenną, ale posiada także duże zasoby nieruchomości. Są one przeznaczone na różne funkcje począwszy od mieszkaniowych, przez usługowe, a skończywszy na przemysłowych. Spośród licznych nieruchomości miejskich szczególnie interesujące są dwie działki położone przy ul. Unii Lubelskiej. Są one częścią nowej, zaplanowanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną dzielnicy mieszkaniowej.
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mogą na nich powstać wysokościowe dominanty architektoniczne o wysokości do 60 m. Przetarg na pierwszą z nich o powierzchni ok. 22 000 mkw. planowany jest na lipiec 2020 roku. Szczegółowe informacje są dostępne na stronie internetowej Biura Obsługi Inwestorów: poznan.pl/inwestycje.

Wkrótce przetargi na sprzedaż dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni niemal 3ha, przeznaczonych pod wysokościową zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Więcej informacji:
Biuro Obsługi Inwestorów
Urząd Miasta Poznania
inwestor@um.poznan.pl
+48 61 878 5428

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Urząd Miasta Poznania
gn.przetargi@um.poznan.pl
+48 61 827 1671

www.poznan.pl/invest

CHARAKTERYSTYKA RYNKU HOTELOWEGO W POZNANIU

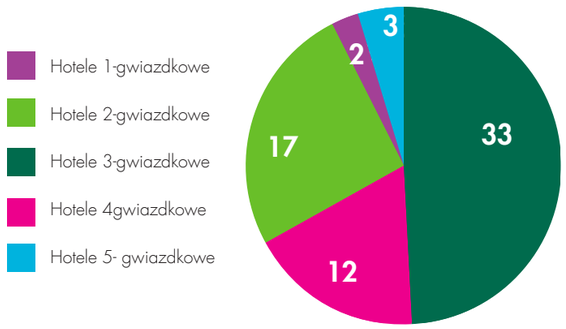
WPROWADZENIE

Hotele w Poznaniu zyskują coraz większą popularność wśród krajowych i zagranicznych turystów, których przyjazdy osiągają rekordowe poziomy, napędzając tym samym liczbę udzielonych noclegów w ostatnich latach.

Od stycznia do grudnia 2019 roku udzielono w hotelach 1 122 929 noclegów. Ok. 28% (291.0 tysięcy) stanowili turyści zagraniczni. W latach 2009-2018 liczba noclegów udzielonych w hotelach turystom zagranicznym wzrastała rocznie o średnio 1,3%. Dla porównania w tym samym okresie wskaźnik dla ogółu turystów wyniósł 3,5%. Średnia długość pobytu jednego turysty w 2018 roku wyniosła 1,6 dnia.

Bazując na dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego można wnioskować, że rok 2020 powinien być kolejnym rokiem wzrostu udzielonych noclegów, a więc pozytywny trend od 2009 roku będzie utrzymany. Od stycznia do listopada 2019 roku liczba udzielonych noclegów w hotelach przekroczyła milion co stanowi wzrost o 2,3% w porównaniu do tego samego okresu w poprzednim roku.

Podział hoteli ze względu na kategorię



Źródło: Centralny wykaz obiektów hotelarskich, Ministerstwo Sportu i Turystyki, luty 2020.

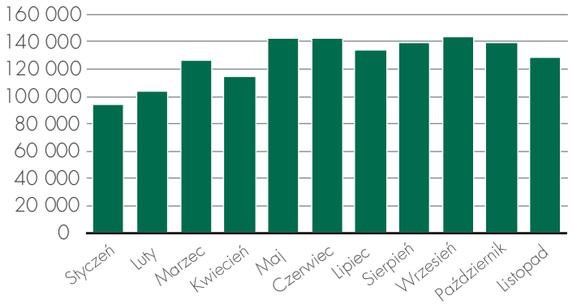
Według dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego (od stycznia do listopada 2019) liczba udzielonych noclegów na poznańskim rynku hotelowym wzrosła o ponad 23,5 tysiąca. W Poznaniu udzielono procentowo najwięcej noclegów turystom krajowym w porównaniu do pozostałych kluczowych miast w Polsce.

POPYT

Popyt w Poznaniu jest głównie generowany przez klientów biznesowych, co jest bezpośrednią konsekwencją rozwoju firm, coraz większej aktywności w regionalnym sektorze biurowym oraz organizowanych w tym mieście dużych targów i konferencji.

Przychody rynku głównie opierają się na segmencie indywidualnej sprzedaży. Wyniki poznańskiego rynku w dużej mierze uzależnione są od cyklu imprez targowych, z których część odbywa się co dwa lata.

Liczba udzielonych noclegów do końca listopada 2019



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2019

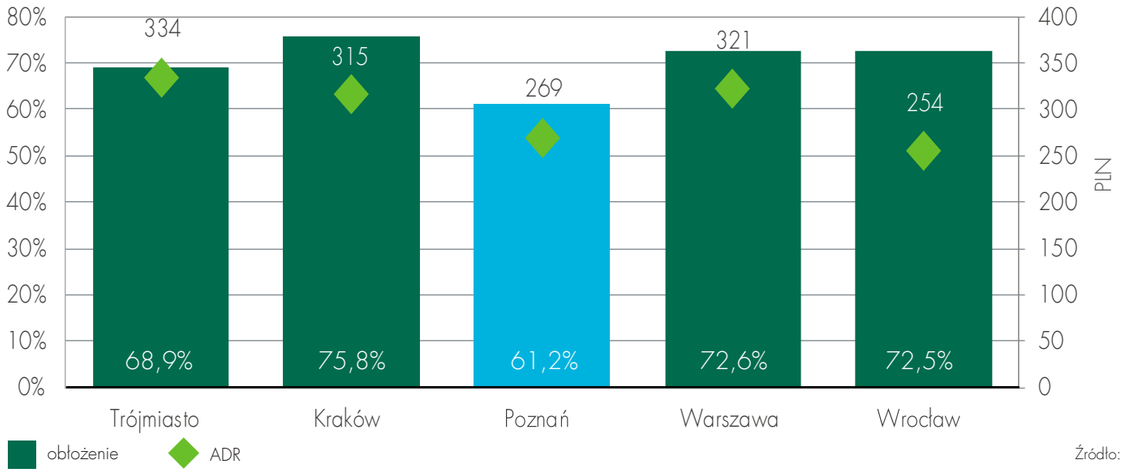
Największą liczbę udzielonych noclegów odnotowano w maju i czerwcu oraz wrześniu i październiku, czyli w miesiącach, w których odbywa się najwięcej targów i konferencji.

TRENDY

Branża hotelowa w stolicy Wielkopolski rozwija się w bardzo szybkim tempie. Poznań przyciąga dużych, międzynarodowych graczy z branży hotelarskiej. W 2019 roku rynek przyjął ponad 400 nowych pokoi. Na podstawie zebranych danych przewidujemy, że przez następne trzy lata utrzyma się trend rosnący. Nowa podaż pokoi hotelowych może spowodować kontynuację spadkowego trendu poziomu obłożenia. Mimo zwiększających się kosztów budowy, sektor hotelowy nieustannie się rozwija.

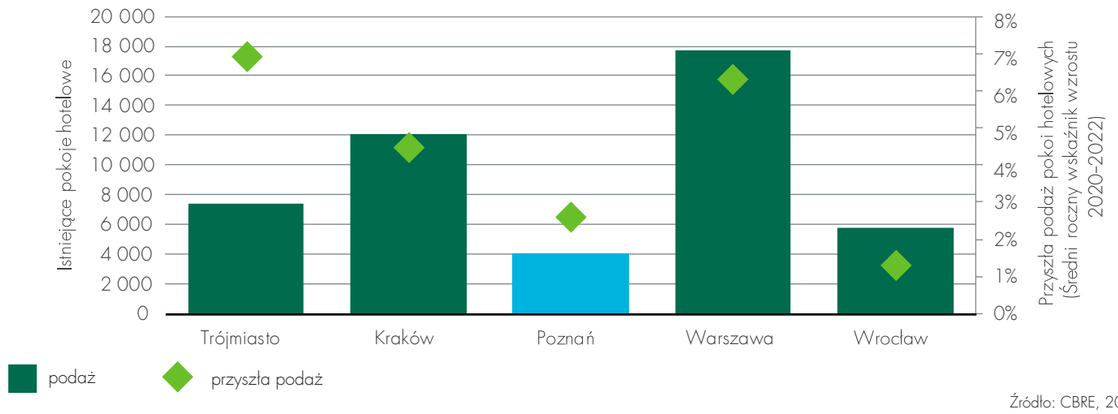
Podaż: 4.0 tysiące pokoi
Przyszła podaż 2020-2022: ok. 300 pokoi
Otwarcia 2019: Hampton by Hilton Poznań Old Town, Ibis Poznań Centrum, MOXY Poznań Airport
Planowane i w budowie 2020-2022: Best Western Premier, Edison Park Hotel, SureStay Hotel by Best Western Oldtown, AC by Marriott Poznań Old Town, Holiday Inn Express Poznań Airport
Liczba noclegów w hotelach w 2019: 1 122 929
Liczba noclegów udzielonych turystom zagranicznym w grudniu 2019: 20 145

Rynki w Polsce – obłożenie & ADR (Average Daily Rate) PLN, 2019



Źródło: STR

Podaż i przyszła podaż



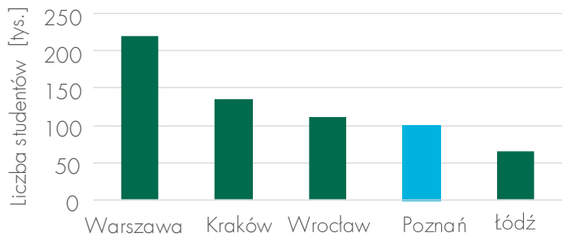
Źródło: CBRE, 2019

DOMY STUDENCKIE

Poznań jest ważnym regionalnym centrum szkolnictwa wyższego. Funkcjonują tu 24 uczelnie wyższe, w tym 8 publicznych i 16 niepublicznych.

Pod względem liczby studentów Poznań zajmuje 4 miejsce w Polsce. W mieście studiują 104 tysiące osób, z tej liczby 75,5% na uczelniach publicznych. Wśród studentów przeważają uczęszczający na studia dzienne (66,2%).

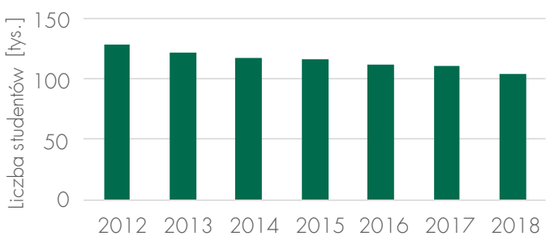
Polskie miasta z największą liczbą studentów



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Podobnie jak w innych polskich miastach, w Poznaniu liczba studentów stopniowo się zmniejsza, co wynika wprost z sytuacji demograficznej (malejącej liczebności kolejnych roczników wchodzących w dorosłość).

Liczba studentów w Poznaniu, 2015-2019

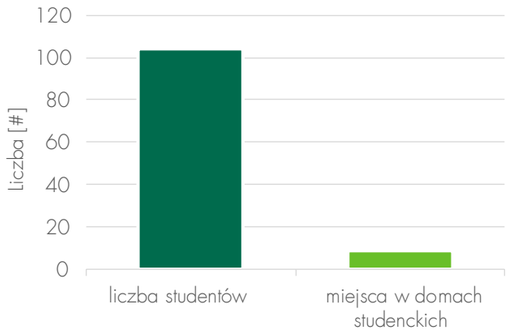


Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2020

Jednocześnie popyt na mieszkania studenckie oceniany jest jako bardzo wysoki. Jedną z przyczyn jest rosnąca obecność studentów zagranicznych, tak w Poznaniu jak i we wszystkich miastach akademickich w Polsce. Tylko na Uniwersytecie im. Adama Mickiewicza, największej poznańskiej uczelni, studiuje ponad 1.100 studentów zagranicznych, a ich liczba wzrosła o 68% przez ostatnie pięć lat.

Z drugiej strony wszystkie miejsca w domach studenckich w Poznaniu (zarówno publicznych, jak i prywatnych) zapewniają obecnie nocleg jedynie dla 8,7% wszystkich studentów, a standard części publicznych akademików nie odpowiada potrzebom studentów.

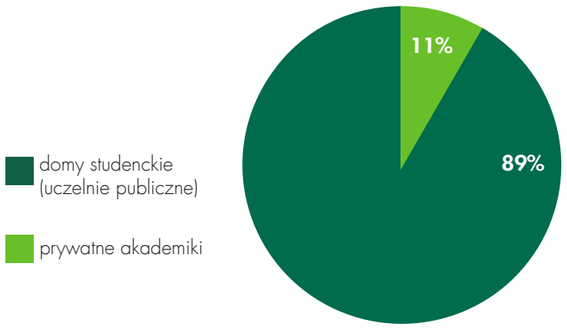
Poznań: Liczba studentów a liczba miejsc w domach studenckich



Źródło: CBRE, na podstawie danych GUS 2020

Liczba miejsc w prywatnych domach studenckich nie przekracza obecnie 440 w 9 lokalizacjach, z czego 5 obiektów należy do niewielkiej lokalnej sieci zakwaterowania akademickiego, a jeden akademik jest częścią sieci ogólnopolskiej. Łącznie miejsca w prywatnych akademikach stanowią 11,1% wszystkich miejsc w domach studenckich w Poznaniu. Obecnie znane są plany budowy kolejnych 140 miejsc.

Miejsca w domach studenckich w Poznaniu



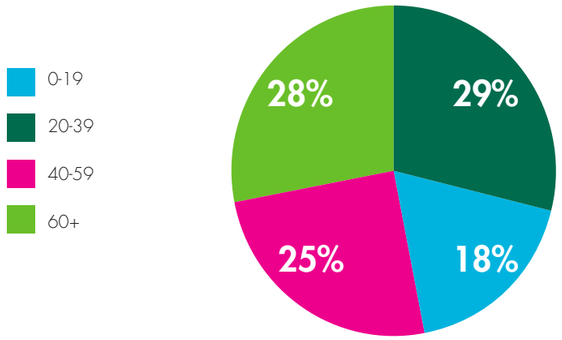
Źródło: CBRE, 2020

NIERUCHOMOŚCI ALTERNATYWNE

DOMY DLA SENIORÓW

Podobnie jak inne rynki europejskie, Polska doświadcza procesu starzenia się społeczeństwa. W Poznaniu 28% ludności ma 60 lat lub więcej, podczas gdy dzieci i młodzież do 19 roku życia stanowią tylko 18%.

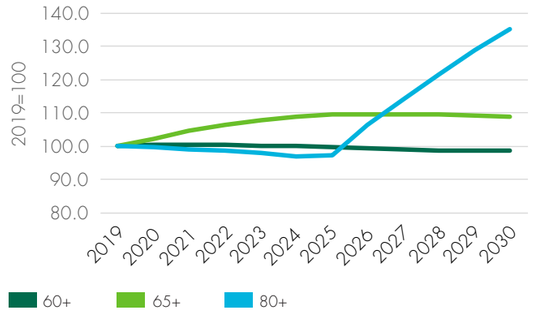
Ludność Poznania według wieku



Źródło: Główny Urząd Statystyczny dane za 2018

Wprawdzie prognoza Głównego Urzędu Statystycznego na najbliższe 10 lat dla Poznania wskazuje na niewielkie zmniejszenie liczebności grupy osób w wieku 60+, jednak w tym samym czasie liczba osób liczących co najmniej 80 lat wzrośnie o ponad 30%, co oznacza nowe wyzwania stojące również przed rynkiem nieruchomości.

Prognoza dynamiki wybranych grup wiekowych, Poznań 2020-2030



Źródło: CBRE na podstawie prognozy GUS

Rosnąć będzie zapotrzebowanie na niewielkie lokale, dostosowane do potrzeb osób z ograniczeniami ruchowym. Istotny będzie dostęp lokali do infrastruktury miejskiej (w tym zaplecza medycznego). Pożądane staną się usługi pozwalające seniorom jak najdłużej utrzymać samodzielność. Zmianie mogą również ulec obserwowane preferencje lokalizacyjne. Warto zwrócić uwagę, że wśród różnych grup wiekowych, to najstarsi mieszkańcy Poznania najbardziej doceniają centralne lokalizacje, wybierając je przed peryferiami.

Urząd Miasta Poznania zauważa zapotrzebowanie na lokale dostosowane do potrzeb seniorów. W ramach programu „Mieszkanie dla Seniora" poznaniacy, którzy ukończyli 60 lat, mogą ubiegać się o najem lokalu dostosowanego do potrzeb osób starszych z zasobów Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Pierwszeństwo w zajmowaniu takich mieszkań mają osoby, które opuszczą dotychczas zajmowany lokal komunalny (najczęściej zbyt duży w stosunku do bieżących potrzeb). Lokali przeznaczonych dla seniorów w ramach tego programu jest jednak mniej niż 200 w skali miasta.

Deweloperzy mieszkaniowi niejednokrotnie wykorzystują marketingowo hasło mieszkań dostosowanych do potrzeb seniorów, jednak rzadko idą za tym konkretne, kompleksowe rozwiązania. Nic więc dziwnego, że z wielkim zainteresowaniem oczekiwane jest w Poznaniu powstanie największego w Polsce nowoczesnego Centrum Senioralnego. Zostanie ono zrealizowane przez firmę ORPEA Polska, która w 2017 roku nabyła od Miasta teren po dawnym szpitalu (11 budynków u zbiegu ulic Szkolnej i Podgórnej, w centrum Poznania), a w październiku 2019 roku rozpoczęła budowę kompleksu.

Centrum Senioralne ma zaoferować 400 miejsc o zróżnicowanej charakterystyce – od zapewniających całodobową opiekę, poprzez apartamenty typu assisted living, w przypadku których samodzielne mieszkanie będzie wsparte paletą towarzyszących usług, aż po miejsce dziennego pobytu. Na terenie ośrodka powstanie również klinika rehabilitacyjna. Zakończenie prac przewidywane jest na przełom 2021 i 2022 roku.

Źrodło zdjęć: Shutterstock, Miasto Poznań (str. 5), dronujemy.com (str. 13)

KONTAKTY

CBRE SP Z O.O.
RONDO ONZ 1
00-124 WARSZAWA
POLSKA
tel.: +48 22 544 8000
cbrewarsaw@cbre.com
www.cbre.pl

Urząd Miasta Poznania/ Poznań City Hall
Biuro Obsługi Inwestorów/ Investor Relations Department
ul. Za Bramką , 61-842 Poznań
tel.: +48 61 878 5428
inwestor@um.poznan.pl
www.poznan.pl/inwestycje

Aby uzyskać więcej informacji na temat CBRE Research lub w celu uzyskania dostępu do naszych pozostałych raportów, prosimy o odwiedzenie Global Research Gateway pod następującymi adresami:

www.cbre.pl, www.officego.pl lub www.industrialgo.pl

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiekolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części

POZnan

CBRE