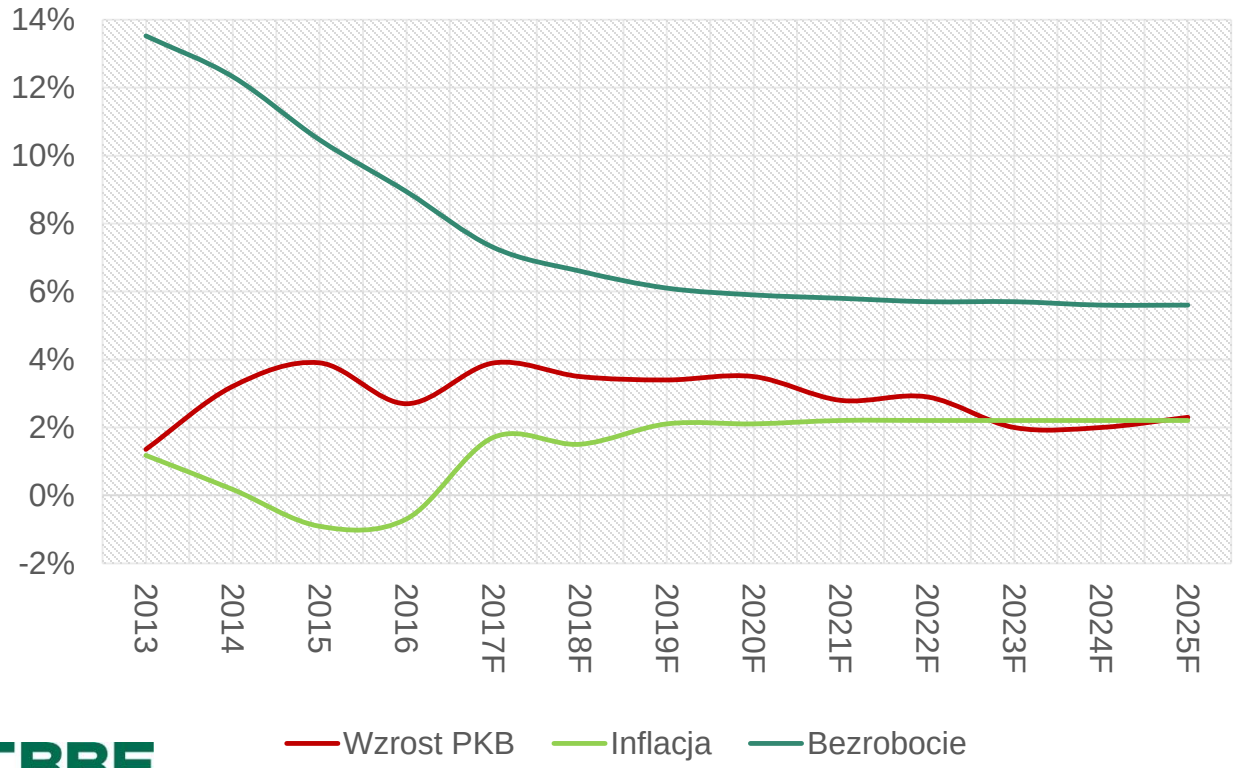
CBRE

Joanna Mroczek

Perspektywy polskiego rynku nieruchomości na przykładzie Warszawy

CBRE

POZYTYWNE PROGNOZY EKONOMICZNE ZACHĘCAJĄ INWESTORÓW



- ✓Jeden z najwyższych w Europie wzrost PKB per capita (105% (2004-2017) średnia EU – 45%)

CBRE

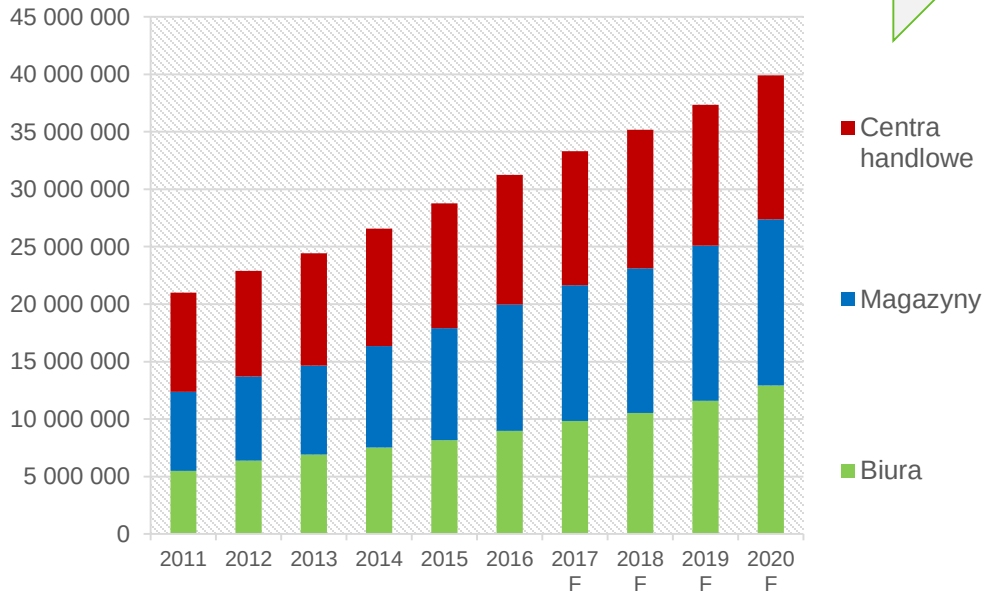
Źródło: CBRE, IMF, Oxford Economics, Q2 2017

GWAŁTOWNY WZROST PODAŻY NIERUCHOMOŚCI

- Biura - **9,5 mln**
- Centra handlowe – **11,3 mln**
- Przemysł i logistyka – **11,5 mln**

PODAŻ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI KOMERCYJNEJ – 35 mln mkw.

8,6 mln mkw. w ciągu następnych 4 lat

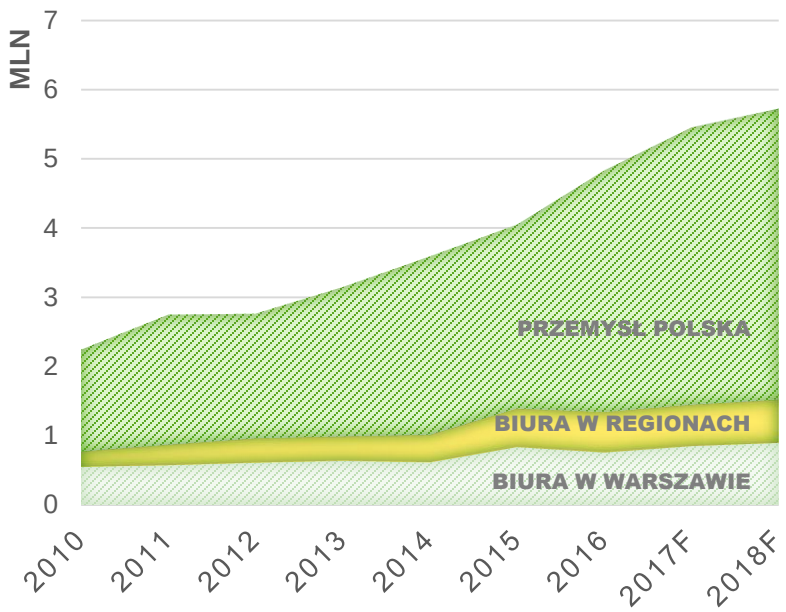


CBRE

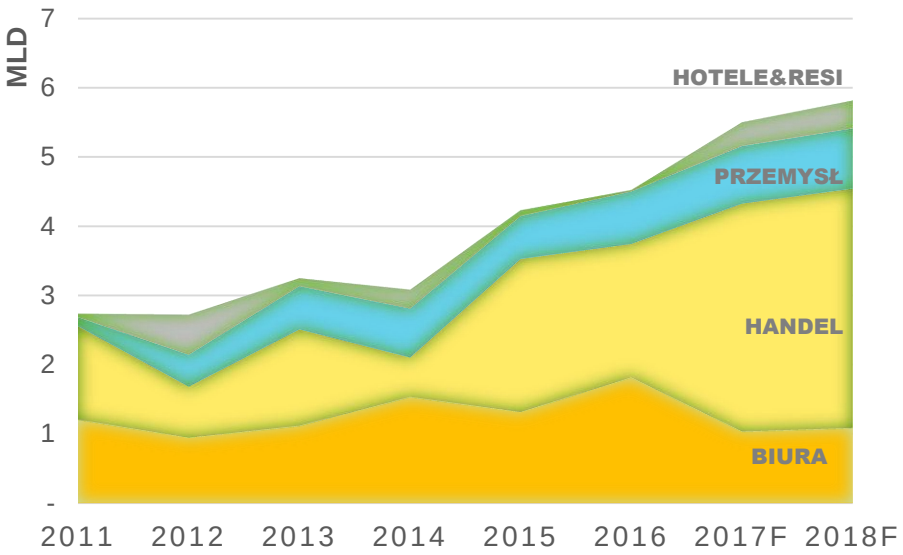
Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

RYNEK PRACY I PROGNOZY EKONOMICZNE GENERUJĄ POPYT

NAJEM (5,5 mln mkw. 2017)



INWESTYCJE (5 mld w 2017)

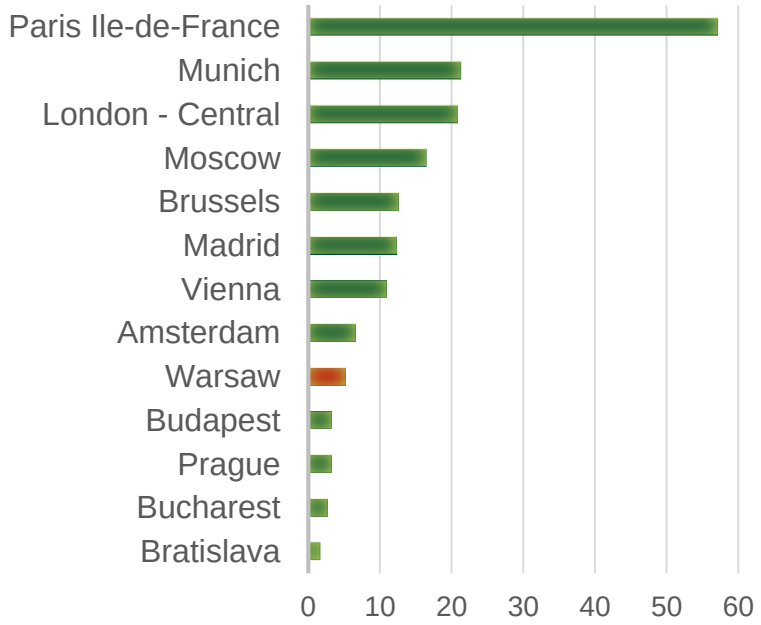


CBRE

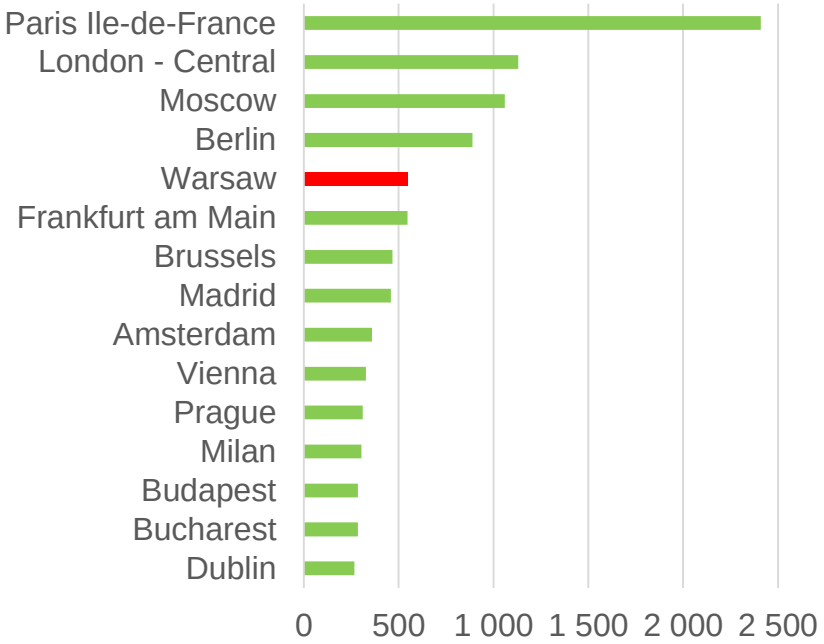
Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

BIURA W EUROPIE

ZASOBY BIUROWE W EUROPIE (mln mkw. 2016)



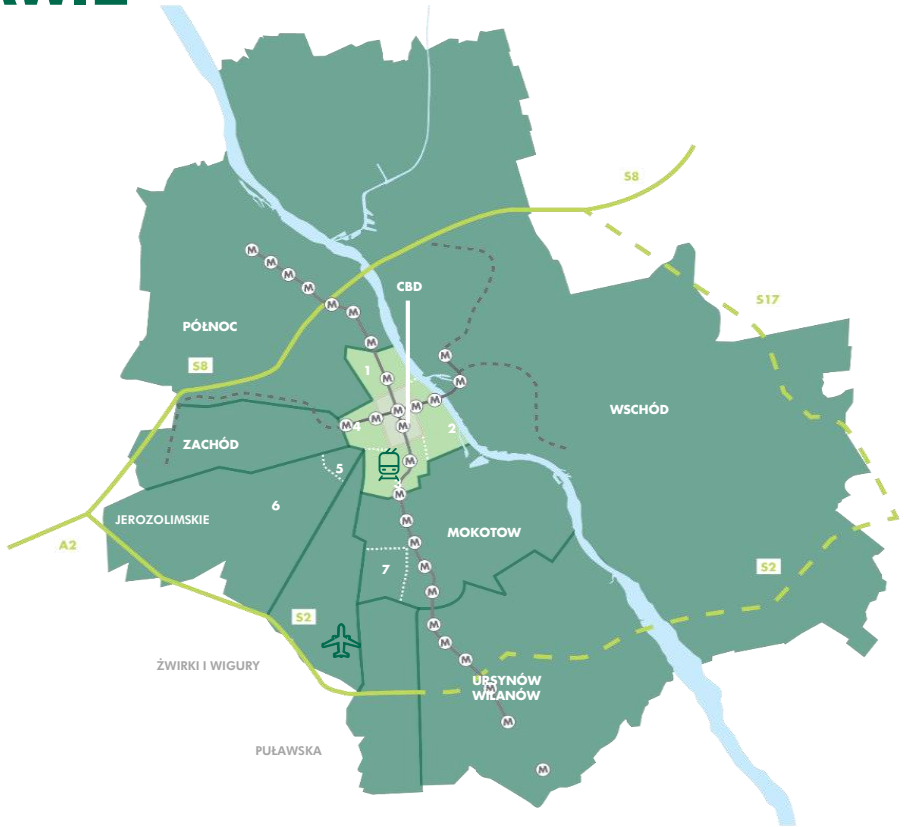
NAJEM NETTO W EUROPIE (`000 mkw. 2016)



CBRE

Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

NOWE LOKALIZACJE W WARSZAWIE



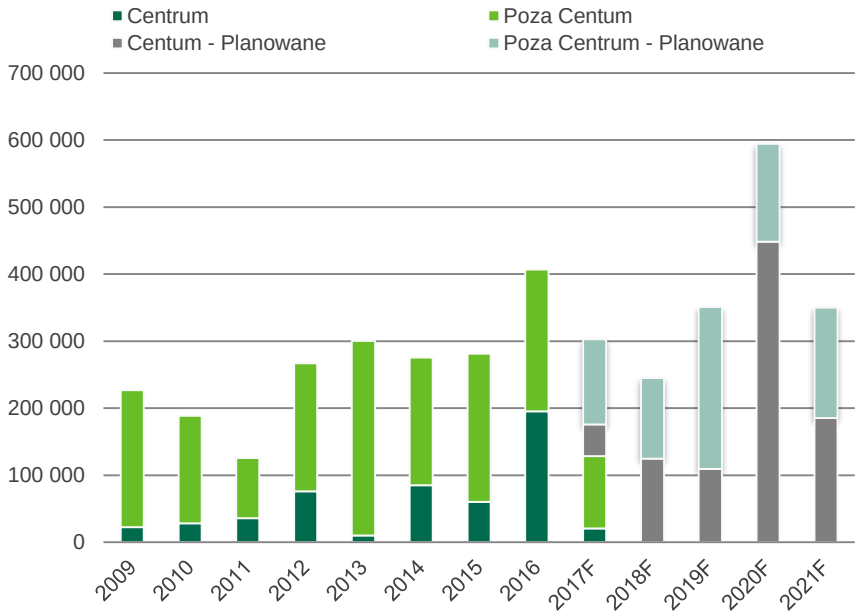
1. OBRZEŻA CENTUM - PÓŁNOC
2. OBRZEŻA CENTUM - WSCHÓD
3. OBRZEŻA CENTRUM - POŁUDNIE
4. OBRZEŻA CENTRIUM - ZACHÓD
5. JEROZOLIMSKIE BLIŻSZE
6. JEROZOLIMSKIE DALSZE
7. SŁUŻEWIEC

CBRE

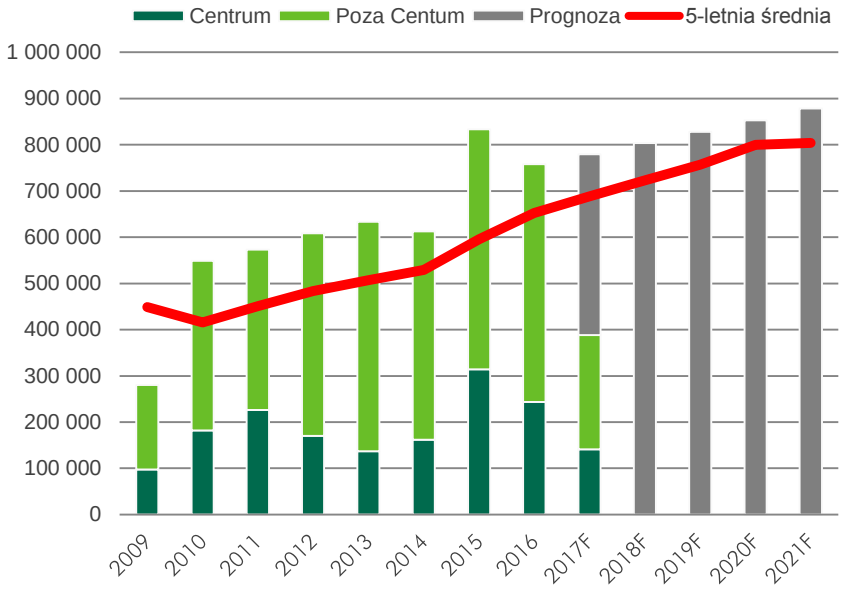
Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

ROZWÓJ RYNKU

PODAŻ (mkw.)



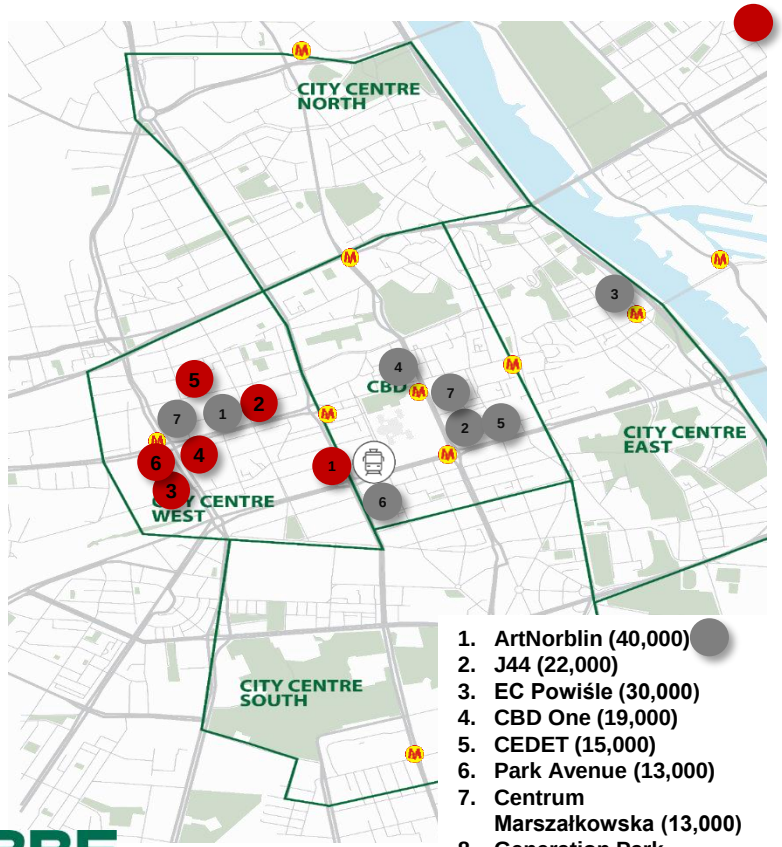
POPYT (mkw.)



CBRE

Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

NOWE PROJEKTY W CENTRUM

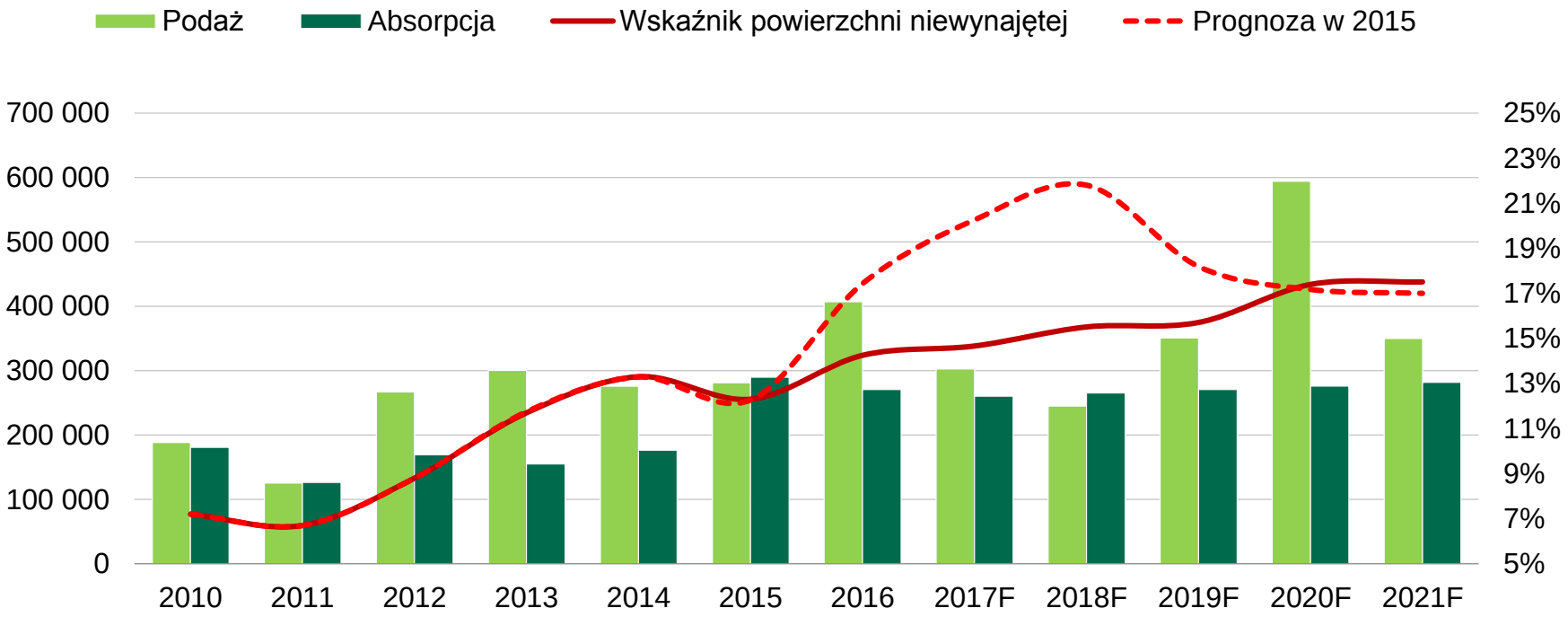


1. ArtNorblin (40,000)
2. J44 (22,000)
3. EC Powiśle (30,000)
4. CBD One (19,000)
5. CEDET (15,000)
6. Park Avenue (13,000)
7. Centrum Marszałkowska (13,000)
8. Generation Park (45,000)

CBRE

Źródło: CBRE, Q2 2017

POWIERZCHNIA NIEWYNAJĘTA

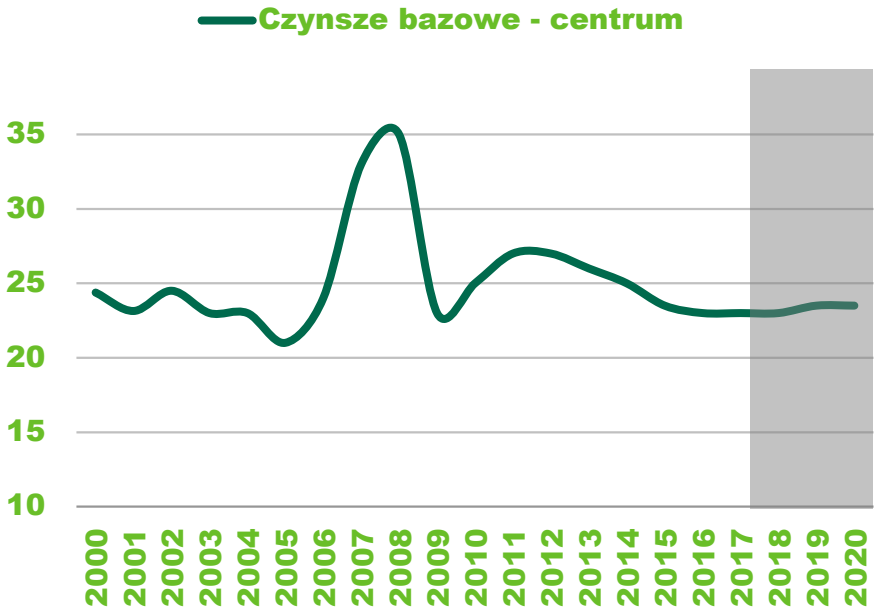


CBRE

Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

STAWKI CZYNSZOWE

CZYNSZE	CENTRUM I OBRZEŻA	POZA CENTRUM
CZYNSZE BAZOWE W NOWYCH BUDYNKACH	**€ 17.00 - 23.00**	**€ 12.00 - 15.50**
CZYNSZE EFEKTYWNE W NOWYCH BUDYNKACH	€ 14.00 - 19.00	€ 9.00 - 13.00
CZYNSZE BAZOWE W STARSZYCH BUDYNKACH	**€ 14.00 – 18.00**	**€ 10.00 – 14.00**
CZYNSZE EFEKTYWNE W STARSZYCH BUDYNKACH	€ 10.00 – 14.00	€ 7.00 – 10.00



CBRE

Źródło: CBRE, PORF, Q2 2017

PODSUMOWANIE - WARSZAWA

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
✓ **Mocny stale rosnący popyt (na poziomie rozwiniętych rynków europejskich)**	✓ Duża konkurencja pomiędzy deweloperami
✓ Największa w Polsce podaż pracy	✓ **Przewidywany duży wzrost podaży w roku 2020 (głównie w 6 największych projektach)**
✓ Wzrost gospodarczy Polski	✓ Rosnące oczekiwania najemców (budżet na wykończenie i wakacje czynszowe)
✓ **Rozwój infrastruktury komunikacyjnej**	✓ **Duże różnica pomiędzy czynszami nominalnymi, a efektywnymi**
✓ Niskie koszty i dostępność finansowania (finansowanie własne + dłużne)	✓ Trudno uzyskać wysoki współczynnik przednajmu
✓ **Zrównoważony rozwój (projekty mieszkaniowe, wielofunkcyjne, hotele)**	
✓ Wciąż mały zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w stosunków do innych rynków	
✓ Doświadczeni deweloperzy	

SZANSE	ZAGROŻENIA
✓ **Brexit (Wzrost popytu)**	✓ Kwestie prawne (np. zwrot VAT)
✓ **Rosnąca migracja najemców z budynków klasy C do B i klasy B do A**	✓ **Ograniczony popyt inwestycyjny szczególnie na duże projekty**
✓ **Wzrost aktywności najemców z sektora publicznego (nowe projekty)**	✓ Wzrost stóp procentowych i kosztów finansowania
✓ **Polski kapitał (REIT)**	✓ **Wzrost pustostanów**
	✓ **Rosnąca presja czynszowa**
	✓ Wzrost kosztów budowy

CBRE

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

Joanna Mroczek
Senior Dyrektor

joanna.mroczek@cbre.com

+48 500 000 583

CBRE