



Poznański

rynek nieruchomości

Poznań real estate market

report

POZnań*

Poznański
rynek nieruchomości
Poznań real estate market
report



Publikacja powstała przy udziale merytorycznym Colliers International

Colliers International

Kwadraciak
ul. Mielżyńskiego 14
61-725 Poznań
Poland

Michał Mierzwa
e-mail: michal.mierzwa@colliers.com

Dział Doradztwa i Badań Rynku
Research and Consultancy Services
Agnieszka Winkler
e-mail: agnieszka.winkler@colliers.com

Koordinacja projektu wydawniczego:

Coordination of publishing Project:

Urząd Miasta Poznania

Biuro Obsługi Inwestorów

Poznań City Hall

Investor Relations Department

Starszy Specjalista ds. Marketingu/Senior Marketing Specialist – Jakub Kostencki

Specjalista ds. ofert inwestycyjnych i Monitoringu/Investment offers specialist – Marcin Jędrzejczak



Spis treści/Table of contents

Rynek biurowy	5
Podaż.....	5
Popyt	6
Współczynnik pustostanów.....	8
Stawki czynszu	8
Office Market	9
Supply.....	9
Demand	10
Vacancy rate.....	12
Rental rates.....	12
Rynek handlowy	13
Zarys ogólny	13
Planowana podaż.....	15
Stawki czynszu i dostępność powierzchni handlowej.....	17
Poznański rynek handlowy na tle głównych polskich aglomeracji	17
Retail Market	18
General Overview	18
Planned supply	19
Rental rates and availability of retail space.....	20
Retail market in Poznań compared with major Polish agglomerations.....	20
Rynek magazynowy	22
Podaż.....	22
Popyt	22
Pustostany.....	24
Czynsze.....	24
Prognozy.....	24
Warehouse Market	26
Supply.....	26
Demand	26
Vacancy.....	28
Rents.....	28
Prognosis	28
Rynek turystyczny	30
Ruch turystyczny.....	31
Podaż hoteli	32
Tourist Market	33
The Tourist Traffic	34
Hotels Supply.....	35

Poznań jest nowoczesnym międzynarodowym ośrodkiem biznesu, przemysłu, handlu, kultury szkolnictwa wyższego i nauki. Stolica Wielkopolski jest przodującym miastem pod względem ekonomicznym – charakteryzuje się najniższym wskaźnikiem bezrobocia spośród miast w Polsce, drugą w kraju wartością PKB przypadającą na mieszkańca oraz silną gospodarką, opartą m.in. na sektorze usług nowoczesnych.

Kluczowe atuty Poznania, które decydują o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej, to: ogromny potencjał kapitału ludzkiego, wykształcone i mówiące wieloma językami obcymi kadry, wysoka jakość życia, doskonałe położenie na mapie geograficznej Polski i Europy, rozwinięta sieć połączeń komunikacyjnych, międzynarodowy port lotniczy stale poszerzający siatkę połączeń oraz dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej najwyższej klasy.

Raport dotyczy rynku nieruchomości w Poznaniu i obejmuje informacje z sektorów: biurowego, handlowego, magazynowego oraz hotelarskiego. Mamy nadzieję, że zawarte w nim treści pozwolą na podjęcie odpowiednich decyzji, dotyczących lokowania działalności gospodarczej w aglomeracji poznańskiej.

Poznań is a modern, international centre of business, industry, commerce, culture, higher education and science. The capital city of the Wielkopolska Region has the lowest unemployment rate among Polish cities, the second highest GDP per inhabitant and a strong economy based, among others, on modern services.

The key assets of Poznań, which determine its high investment attractiveness, include: vast human capital resources, well-educated staff speaking foreign languages, high standard of life, perfect location within Poland and Europe, well-developed transport network, an international airport with expanding flight network and access to state-of-the-art office space.

The report on the real estate market in Poznań covers information from the office, retail, warehouse and hotel market. We hope that its content will prove helpful in making decisions concerning the placement of business activity in the Poznań agglomeration.

Rynek biurowy



Podaż

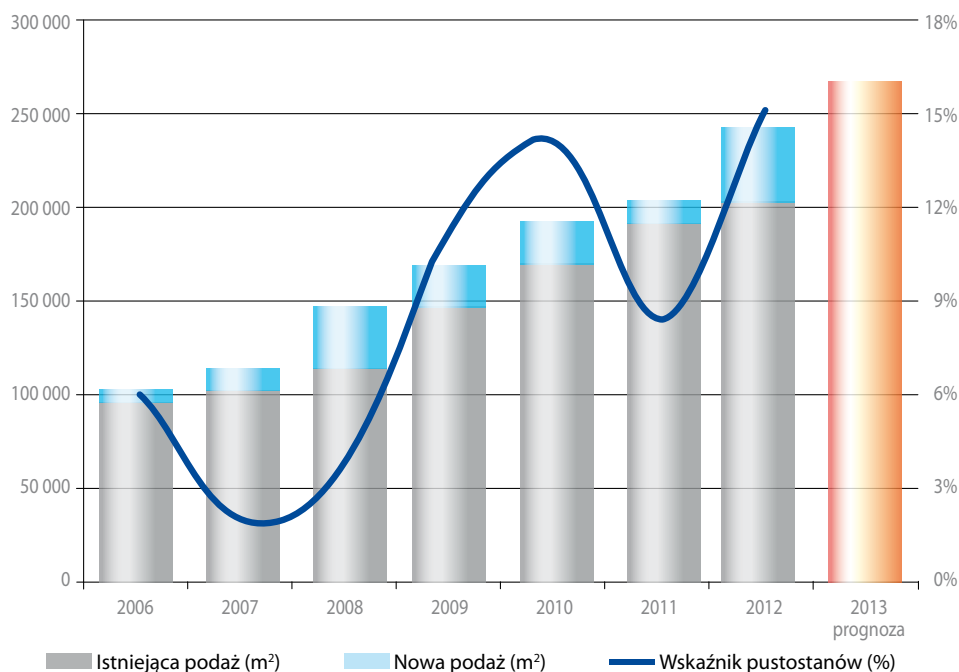
Na koniec 2012 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu wniosły 242 500 m². Obecnie Poznań jest czwartym co do wielkości regionalnym rynkiem biurowym w Polsce.

Obszarem charakteryzującym się największą koncentracją powierzchni biurowej pozostaje centralna część miasta, gdzie zlokalizowane są między innymi takie projekty jak Poznańskie Centrum Finansowe (16 600 m²), Centrum Biurowe Globis (12 000 m²) oraz Szyperska Office Center (15 900 m²). Wraz z rozwojem rynku na mapie Poznania pojawiły się nowe lokalizacje biurowe. Na szczególną uwagę zasługuje zachodnia część miasta (rejon Bułgarskiej, Grunwaldzkiej i Marcelińskiej), a także

obszar wzdłuż ulicy Arcybiskupa Antoniego Baraniaka (okolice Jeziora Maltańskiego, wschodnia część miasta).

W 2012 r. na poznański rynek dostarczono projekty o łącznej powierzchni blisko 40 000 m². Największą oddaną do użytku inwestycją był Pixel (14 600 m²), pierwszy biurowiec zrealizowany w ramach kompleksu Klaster Grunwaldzka. Wśród pozostałych ukończonych obiektów można wymienić: Andersia Business Center (11 600 m²), Okrągłak i Kwadraciak (6 700 m²) oraz Victoria Business Center (4 800 m²).

Obecnie w budowie znajduje się 64 000 m² powierzchni biurowej, z czego 23 000 m² trafi na rynek w 2013 r. Realizowane inwestycje obejmują między innymi pierwszą fazę kompleksu biurowego Business Garden

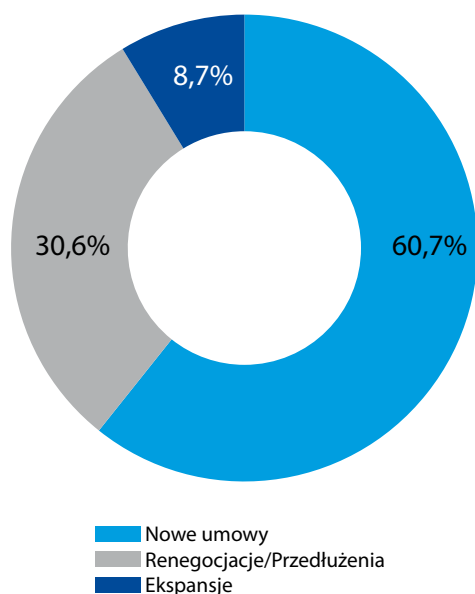
Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej (m²) i wskaźnik pustostanów (%) w Poznaniu

Źródło: Colliers International, luty 2013 r.

(42 000 m²), biurowiec Malta House (12 800 m²), Galerię MM (2 400 m²) oraz Centrum Zaawansowanych Technologii Nobel Tower, które na wynajem komercyjny będzie oferowało 4 000 m².

Popyt

W 2012 r. popyt na powierzchnię biurową w Poznaniu ukształtował się na poziomie blisko 26 000 m². Nowe umowy stanowiły 60% zarejestrowanego wolumenu. Znaczący udział odnotowały również renowacje/ przedłużenia. Przeciętna wielkość zawartej transakcji wyniosła 563 m².

Wykres 2. Struktura popytu w Poznaniu w 2012 r.

Popyt na największe powierzchnie biurowe był generowany przez sektor BPO/SSC. Wśród transakcji zwartych na potrzeby nowoczesnych usług biznesowych można wymienić: renowację 3 220 m² przez Roche Polska (centrum usług IT) w Malta Office Park, nową umowę na 2 000 m² podpisaną przez Samsung Electronics (centrum R&D) w Malta Office Park oraz renowację i ekspansję firmy Jeronimo Martins na 2 200 m² w Kupcu Poznańskim.

W 2013 r. aktywność najemców powinna utrzymać się na poziomie zbliżonym do 2012 r.

Źródło: Colliers International, luty 2013 r.

Tabela 1. Wybrane inwestycje w budowie i planowane

Budynek	Status	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)
Malta House	w budowie	Abp. Antoniego Baraniaka	12 800
Business Garden I	w budowie	Bułgarska/Marcelińska	42 000
Półwiejska 2	planowany	Półwiejska/Krysiewiczza	2 700
Bałtyk Tower	planowany	Rondo Kaponiera	12 500
Wilson Office Park	planowany	Głogowska	15 200
Business Garden II	planowany	Bułgarska/Marcelińska	39 000

Źródło: Colliers International, luty 2013 r.

Tabela 2. Wybrane transakcje najmu zawarte w 2012 r.

Najemca	Budynek	Powierzchnia (m ²)
Roche Polska	Malta Office Park	3 220
Jeronimo Martins	Kupiec Poznański	2 200
Samsung Electronics	Malta Office Park	2 000
Dalkia Services	Winogrody Business Center	1 530
Medicover	Poznańskie Centrum Biznesu	960
PwC	Andersia Business Center	790

Źródło: Colliers International, luty 2013 r.

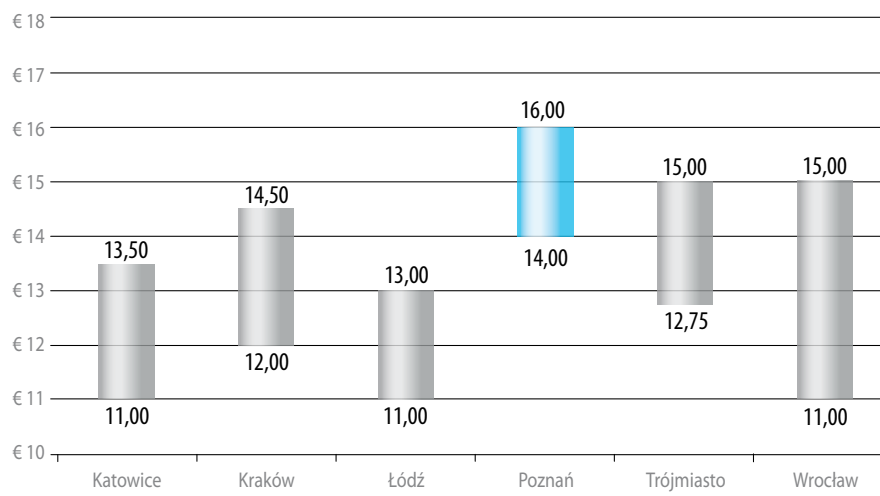
Współczynnik pustostanów

W 2012 r. poznański rynek biurowy notował stopniowy wzrost wskaźnika pustostanów. Na koniec 2012 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 15,1% (wobec 8,4% w analogicznym okresie 2011 r.). Największy wzrost ilości dostępnej powierzchni został zarejestrowany w czwartym kwartale roku. W tym okresie na rynek trafiły dwa największe projekty, z których jeden pozostał prawie w całości niewynajęty. Prognozuje się, że w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. wskaźnik pustostanów na poznańskim rynku biurowym będzie wykazywać niewielką tendencję spadkową, natomiast w drugiej połowie roku oczekiwany jest ponowny wzrost.

Stawki czynszu

Na tle pozostałych rynków regionalnych Poznań jest jedną z najdroższych lokalizacji biurowych. W 2012 r. stawki wywoławcze utrzymały się na stabilnym poziomie. Przeciętne czynsze bazowe kształtowały się między 14 a 16 EUR/m²/miesiąc. Wysokość opłaty eksploatacyjnej wahała się od 16 do 20 PLN/m²/miesiąc. Z uwagi na relatywnie wysoki wskaźnik pustostanów, w nadchodzących miesiącach najemcy mogą spodziewać się spadku stawek wywoławczych czynszu oraz korzystniejszych warunków najmu oferowanych przez właścicieli.

Wykres 3. Stawki czynszu za powierzchnię biurową w wybranych miastach regionalnych w 2012 r.



Źródło: Colliers International, luty 2013 r.



Office Market



Supply

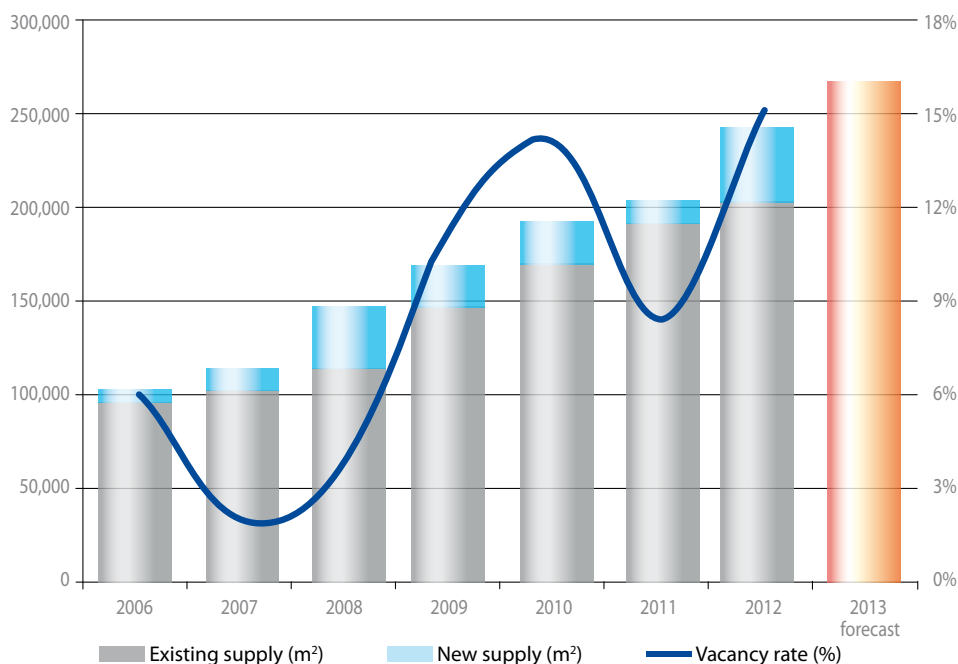
At the end of 2012, the total stock of modern office space in Poznań stood at 242,500 m², placing the city as the fourth largest regional office market in Poland.

The central part of the city, where projects such as Poznań Financial Centre (16,600 m²), Globis Office Centre (12,000 m²) and Szyperska Office Center (15,900 m²) are located, has the highest concentration of office space. Other

locations in Poznań, however, have seen new developments as the market has grown. Particularly noteworthy is the western part of the city (the region of Bułgarska, Grunwaldzka and Marcelesińska streets) as well as the area along Arcybiskupa Antoniego Baraniaka street (the eastern part of the city, near Maltańskie Lake).

Throughout 2012, around 40,000 m² of new office space were delivered to the Poznań market. The largest scheme was Pixel (14,600 m²), which is the first

Chart 1. Total office stock (m²) and vacancy rate (%) in Poznań

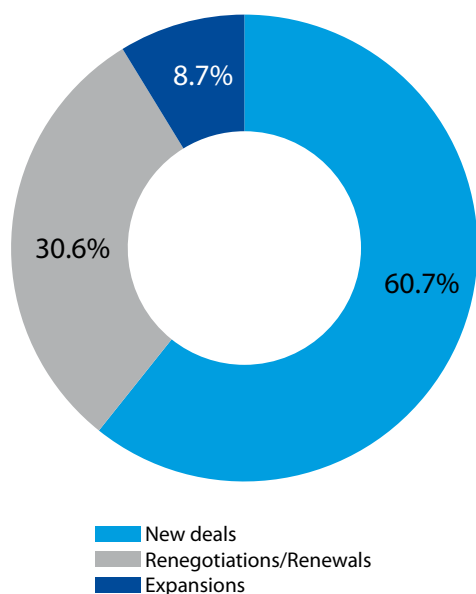


Source: Colliers International, February 2013

office building within the Klaster Grunwaldzka project. Other completions include Andersia Business Center (11,600 m²), Okrąglak and Kwadraciak (6,700 m²) and Victoria Business Center (4,800 m²).

Currently, 64,000 m² of office space are under construction, 23,000 m² of which are to be delivered to the market in 2013. Investments currently under construction include the first phase of the Business Garden office complex (42,000 m²), Malta House (12,800 m²), Galeria MM (2,400 m²) and the Nobel Tower Technology Centre, which will offer 4,000 m² for commercial lease.

Chart 2. Take-up structure in Poznań in 2012



Source: Colliers International, February 2013

Demand

The demand for office space in Poznań in 2012 was at a level close to 26,000 m². New agreements accounted for 60% of the registered volume, while renegotiations/renewals also reported a significant share in all signed deals. The average deal size amounted to 563 m².

Demand for the largest office units was generated by the BPO/SSC sector. Transactions concluded by companies in the modern business services sector included: renegotiation of 3,220 m² in Malta Office Park by Roche Polska (IT centre), a new contract for 2,000 m² in Malta Office Park signed by Samsung Electronics (R&D centre) and the renegotiation and expansion of 2,200 m² concluded by Jeronimo Martins in Kupiec Poznański.

**Table 1. Selected office projects under construction and planned**

Building	Status	Location	Office space (m ²)
Malta House	under construction	Abp. Antoniego Baraniaka	12,800
Business Garden I	under construction	Bułgarska/Marcelińska	42,000
Półwiejska 2	planned	Półwiejska/Krysiewiczza	2,700
Bałyk Tower	planned	Rondo Kaponiera	12,500
Wilson Office Park	planned	Głogowska	15,200
Business Garden II	planned	Bułgarska/Marcelińska	39,000

Source: Colliers International, February 2013

Table 2. Selected lease transactions in 2012

Tenant	Building	Area (m ²)
Roche Polska	Malta Office Park	3, 220
Jeronimo Martins	Kupiec Poznański	2, 200
Samsung Electronics	Malta Office Park	2, 000
Dalkia Services	Winogrody Business Center	1, 530
Medicover	Poznańskie Centrum Biznesu	960
PwC	Andersia Business Center	790

Source: Colliers International, February 2013

Tenants' activity in 2013 is expected to remain at a similar level to the results reported in 2012.

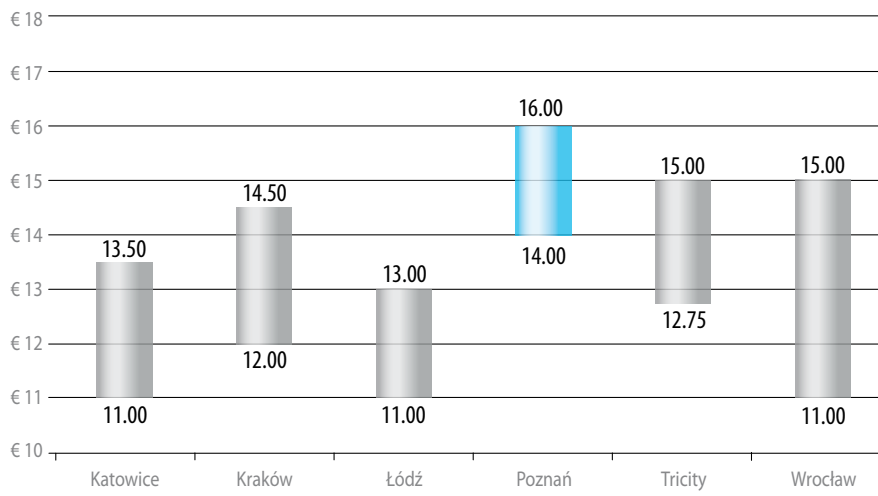
trend, while in the second half of the year, it is expected to rise again.

Vacancy rate

A gradual increase in the vacancy rate in the course of 2012 was noted in Poznań. At the end of the year the vacancy rate stood at 15.1% (against 8.4% in the same period of 2011). The largest increase in vacant space was registered in the fourth quarter when the two largest projects were delivered to the market, one of which remained almost entirely unleased. It is predicted that within the first six months of 2013, the vacancy rate in the Poznań office market will show a slight downward

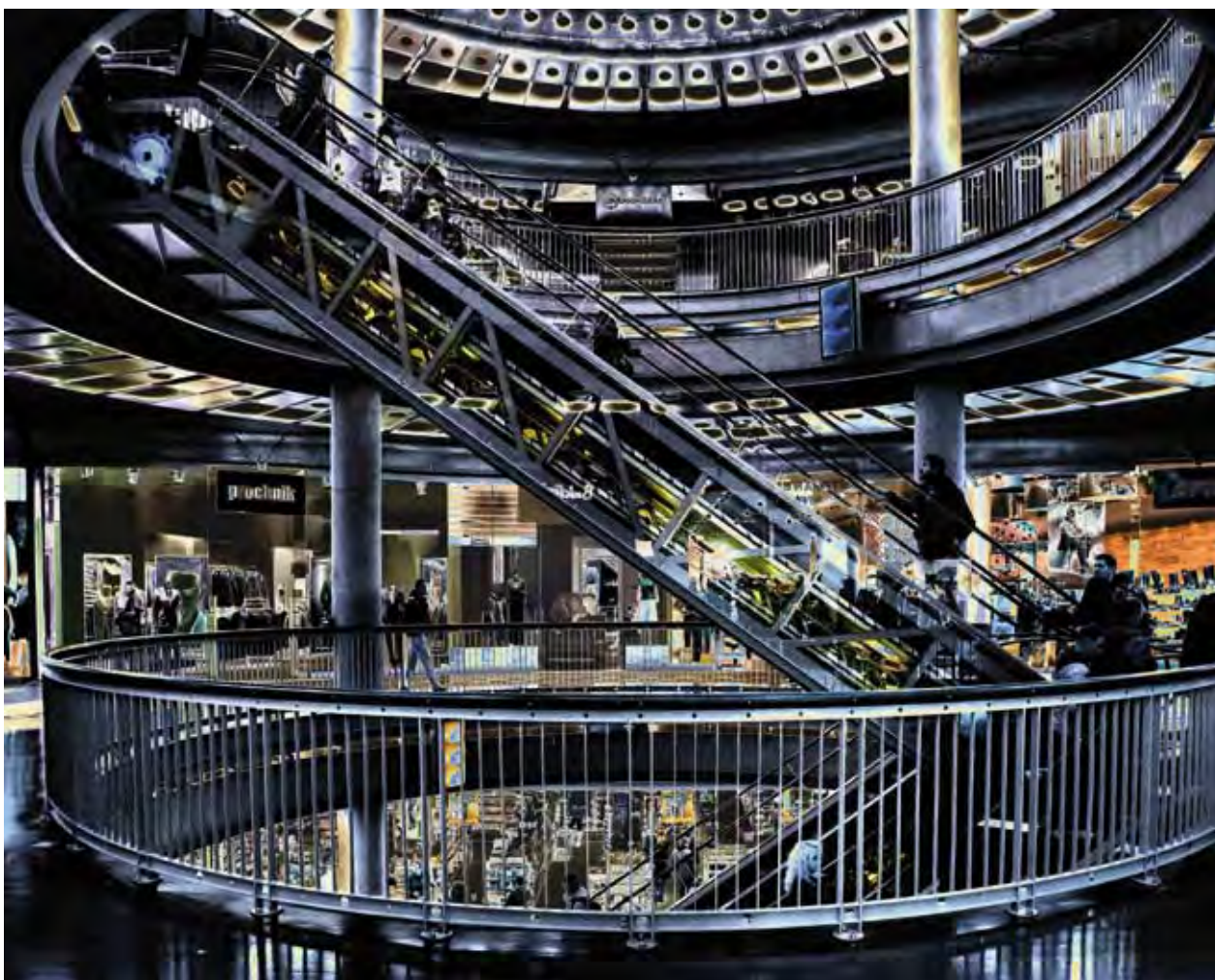
Rental rates

Poznań is one of the most expensive office locations compared with other regional markets in Poland. In 2012, asking rents remained stable with average base rents ranging between EUR 14 and 16 per m²/month. Service charges varied from PLN 16 to 20 per m²/month. Due to the relatively high vacancy rate, in upcoming months tenants may expect a decline in asking rental rates and more favorable lease terms from property owners.

Chart 3. Rental rates for office space in selected regional markets in 2012

Source: Colliers International, February 2013

Rynek handlowy



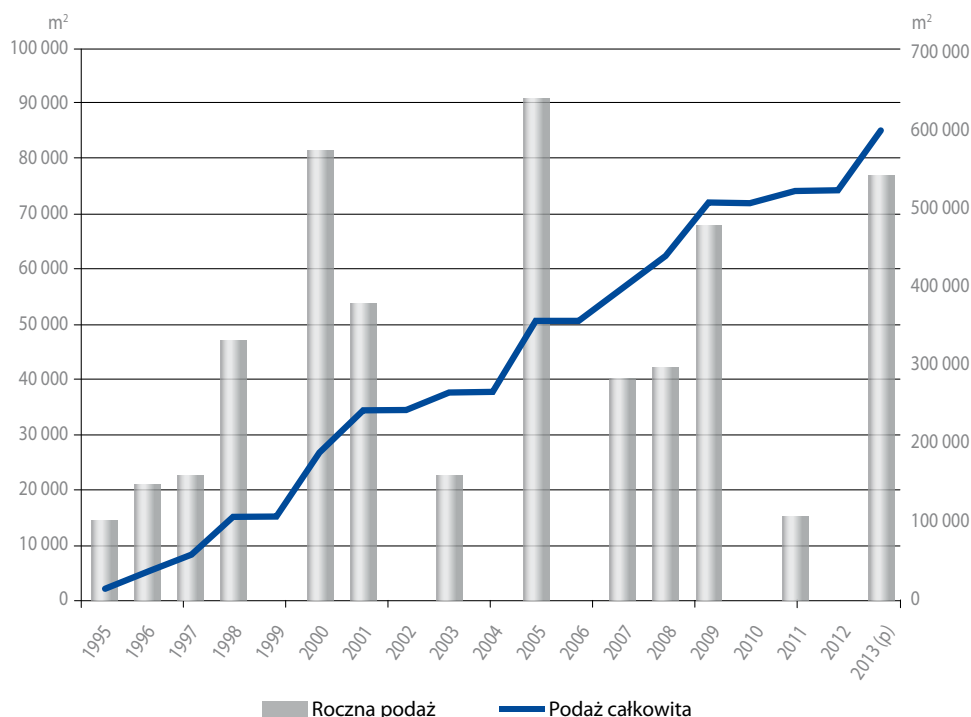
Zarys ogólny

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej¹ w aglomeracji poznańskiej na koniec 2012 r. wyniosła blisko 520 000 m² i była zlokalizowana w 15 obiektach.

Pierwsze centra handlowe w Poznaniu pojawiły się w drugiej połowie lat 90-tych (Panorama, Franowo, M1). Rekordowym rokiem pod względem nowej podaży był 2000, w którym na rynek dostarczono ponad 81 600 m² powierzchni (dwa centra handlowe Tesco oraz Auchan w Tarnowie Podgórny). W 2003 r. została otwarta śródmiejska galeria handlowa Stary Browar,

¹ Nowoczesne centra handlowe o powierzchni powyżej 5 000 m², z wyłączeniem samodzielnych obiektów wolnostojących.

która została rozbudowana w 2007 r. i obecnie najpopularniejsze centrum handlowe w mieście oferuje 47 500 m² powierzchni najmu. Kolejnym rekordowym rokiem pod względem nowej podaży był 2005, w którym deweloperzy oddali ponad 90 tys. m², w dwóch nowych projektach (Poznań Plaza i King Cross Marcelin) oraz w rozbudowie Centrum Franowo. W 2009 r. Neinver oddał do użytku Galerię Malta, drugie największe centrum handlowe w aglomeracji poznańskiej. W minionym roku podaż powierzchni w centrach handlowych w Poznaniu pozostała na niezmiennym poziomie. Obecnie dwa obiekty handlowe znajdują się w budowie: Poznań City Center i Galeria MM.

Wykres 4. Rozwój podaży handlowej w Poznaniu w ujęciu rocznym oraz całkowitym

Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Biorąc pod uwagę formaty handlowe, poznański rynek zdominowany jest przez tradycyjne centra handlowe (13 obiektów), w których zlokalizowane jest 85% całkowitej podaży. W ramach pozostałych formatów handlowych wskazać można jedno centrum wyprzedażowe (Factory Poznań) oraz jeden park handlowy (należące do Inter Ikea Centrum Franowo).

W centrach handlowych w Poznaniu znajduje się ok. 1 330 sklepów, z czego ponad 30% stanowią najemcy z branży mody. Najbardziej rozwiniętą ofertę handlową mają Stary Browar (nieco ponad 200 sklepów), Galeria Malta (ok. 160 sklepów), King Cross Marcelin oraz Poznań Plaza (po ok. 130 sklepów).

Tabela 3. Główne centra handlowe w Poznaniu (powyżej 40 000 m²)

Centrum handlowe	Data ukończenia	Powierzchnia (m ²)	Deweloper
Franowo	1995/1998	60 000	Inter Ikea
Galeria Malta	2009	54 000	Neinver
Stary Browar	2003	47 500	Fortis
M1	1998	47 000	Metro
King Cross Marcelin	2005	45 600	King Cross Group
Auchan Komorniki	2001	45 000	Immochan
Auchan Swadzim	2000	42 000	Immochan
Galeria Pestka	2008	42 000	Walther

Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

W Poznaniu poza centrami handlowymi znajdują się również mniejsze obiekty handlowe, wolnostojące markety budowlane typu „Dom i Ogród” (tzw. sklepy DIY – „do it yourself”), takie jak Castorama, Leroy Merlin, Praktiker, OBI, Bricoman czy markety cash & carry (Makro, Selgros, Eurocash).

Planowana podaż

Podaż nowej powierzchni handlowej, planowanej do oddania w Poznaniu do końca 2013 r., wynosi ok. 75 tys. m² i obejmuje dwa obiekty znajdujące się w budowie (Poznań City Center i Galeria MM) oraz planowaną przez Inter Ikea rozbudowę Centrum Franowo o pasaż handlowy.

Połączony z dworcem kolejowym kompleks Poznań City Center realizowany jest przez TriGranit i jego ukończenie zaplanowane jest na ostatni kwartał 2013 r. Na powierzchni najmu ok. 58 tys. m² ma się znaleźć 240 sklepów. Natomiast przy skrzyżowaniu ulic Św. Marcina i Marcinkowskiego powstaje wielofunkcyjny obiekt Galeria MM, który ma zaoferować ok. 5 tys. m² powierzchni handlowej.

Inter Ikea planuje rozbudowę Centrum Franowo o pasaż handlowy (ok. 14 tys. m²). Deweloper otrzymał już pozwolenie na budowę, a ukończenie nowej części planowane jest na jesień 2013 r.

W planach deweloperów są kolejne inwestycje handlowe z późniejszym terminem realizacji, m.in. dwa duże centra handlowe Łacina (Apsys) i Metropolis (Echo Investment), czy mniejszy projekt Półwiejska 2.

Największym z planowanych centrów handlowych jest Łacina, która ma zaoferować najemcom ponad 95 tys. m² powierzchni najmu. Deweloper, firma Apsys, otrzymał już pozwolenie na budowę, a planowane ukończenie inwestycji to koniec 2014 lub 2015 r. Centrum ma powstać w pobliżu Ronda Rataje, a jego oferta ma obejmować ponad 300 sklepów.

Kolejny duży projekt handlowy planowany jest przez firmę Echo Investment. Galeria o nazwie Metropolis ma dysponować ok. 73 tys. m² powierzchni najmu.

Obecnie inwestycja znajduje się w trakcie procesu administracyjnego i opracowania projektu budowlanego. Start budowy planowany jest na wiosnę 2014 r., a ukończenie centrum handlowego na 2016 r.

Stawki czynszu i dostępność powierzchni handlowej

Czynsze w centrach handlowych w Poznaniu za lokal ok. 100 m² wahają się w przedziale 40–55 EUR/m²/miesiąc, jednak w związku z wysokim poziomem planowanej podaży stawki czynszowe mogą ulec obniżeniu. Niższe stawki obowiązują w parkach handlowych, gdzie średni poziom czynszu za lokal wielkości 500–1000 m² wynosi 7–9 EUR/m².

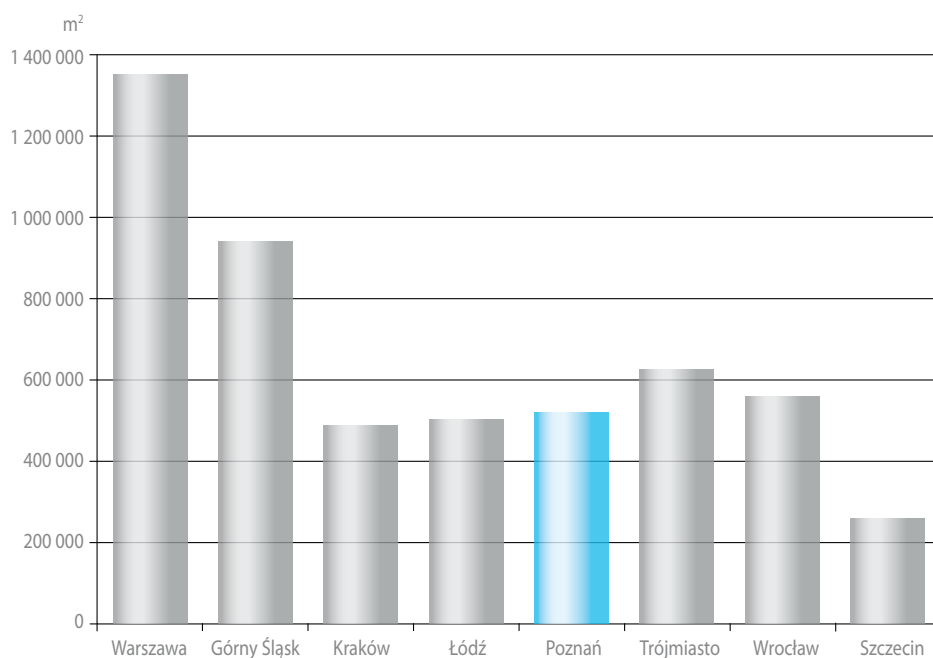
W przypadku ulic handlowych czynsze zależą od lokalizacji i prestiżu danej ulicy, jak również samej powierzchni najmu, jej położenia, układu, standardu, możliwości aranżacji. Najwyższe stawki czynszowe odnotowywane są na ulicach położonych w okolicy Starego Rynku, zwłaszcza na ulicy Półwiejskiej oraz Ignacego Paderewskiego. Czynsze za najlepsze lokale kształtują się w przedziale 45–60 EUR/m²/miesiąc.

Na koniec stycznia 2013 r. współczynnik powierzchni niewynajętych we wszystkich nowoczesnych obiektach handlowych w Poznaniu wyniósł ok. 2,5%. Stary Browar, będący najpopularniejszym centrum handlowym w Poznaniu, cieszy się największym zainteresowaniem wśród najemców i obecnie nie dysponuje wolną powierzchnią handlową.

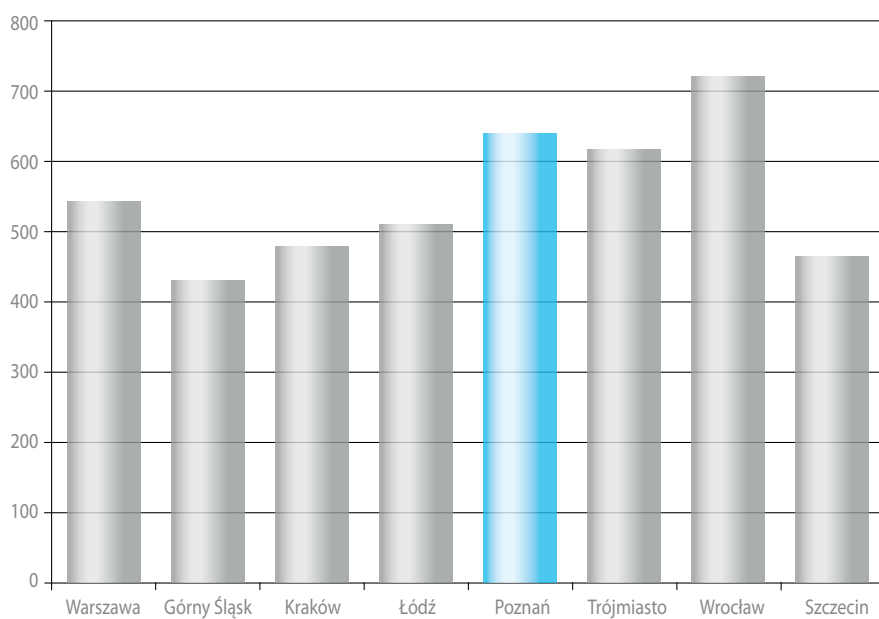
Poznański rynek handlowy na tle głównych polskich aglomeracji

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła na koniec 2012 r. ponad 9,17 mln m², z czego 57% zlokalizowane było w ośmiu największych aglomeracjach miejskich.

Największym rynkiem handlowym w Polsce jest rynek warszawski (ok. 1,35 mln m²), co wynika z potencjału

Wykres 5. Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Poznaniu na tle głównych polskich aglomeracji

Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Wykres 6. Nasylenie powierzchnią handlową w głównych polskich aglomeracjach (m² na 1000 mieszkańców)

Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.



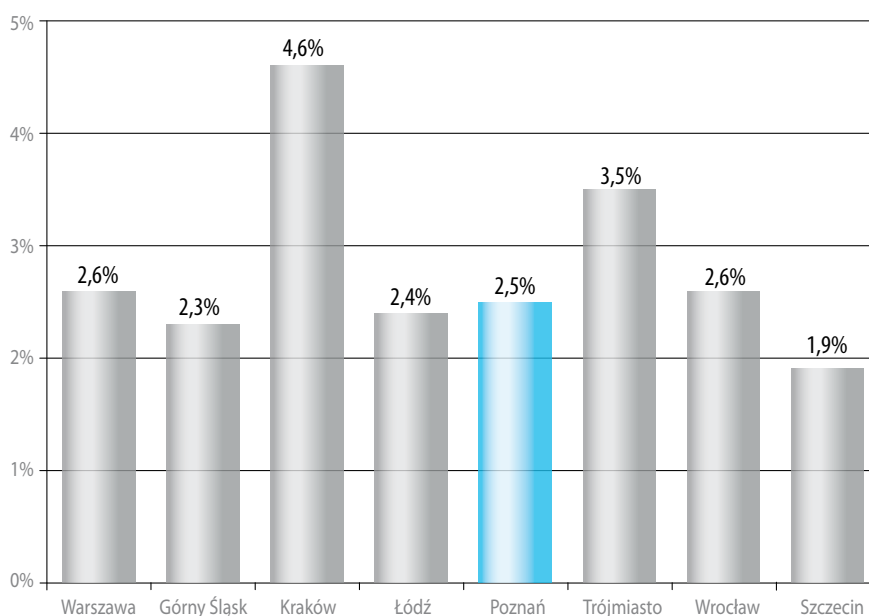
demograficznego i wysokiej siły nabywczej. Poznań jest piątym co do wielkości rynkiem handlowym w Polsce. Najmniejszym rynkiem wśród głównych aglomeracji jest Szczecin (nieco powyżej 258 800 m²).

Poznań z nasyceniem powierzchnią handlową na poziomie ok. 640 m² na 1 000 mieszkańców jest pod tym względem liderem wśród głównych aglomeracji miejskich (średnia dla ośmiu największych aglomeracji wynosi ok. 533 m² na 1 000 mieszkańców). Wyższy poziom

nasycenia występuje jedynie na rynku wrocławskim (ok. 720 m² na 1 000 mieszkańców). Z drugiej strony najmniej powierzchni handlowej na mieszkańców przypada na Górnym Śląsku (ok. 430 m² na 1 000 mieszkańców).

Współczynnik wolnych powierzchni w Poznaniu wynosi obecnie około 2,5%. Jest to wartość porównywalna do poziomu pustostanów na większości głównych rynków handlowych w Polsce i wskazująca na względną równowagę między popytem i podażą.

Wykres 7. Współczynnik pustostanów w Poznaniu na tle głównych polskich aglomeracji



Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Retail Market



General Overview

At the end of 2012, the total stock of modern retail space¹ in the Poznań agglomeration stood at nearly 520,000 m² and was spread over 15 schemes.

The first shopping centres in Poznań appeared on the market in the second half of the 90s (Panorama, Franowo, M1). The year 2000 proved to be a record in terms of new supply, as more than 81,600 m² were delivered within two Tesco projects and an Auchan in Tarnowo Podgórne. In 2003, the first phase of the city centre shopping centre – Stary Browar – was delivered, which is the most popular shopping centre in the city. It was extended in 2007 and currently offers 47,500 m² GLA. Another record year in terms of new supply was 2005, when more than 90,000 m² were delivered to the market within two new projects (Poznań Plaza and King Cross Marcelin) and the extension of Franowo shopping centre. In 2009, the second largest shopping centre – Galeria Malta – was completed by Neinver. The total stock of modern retail space in

Poznań remained unchanged in 2012. Currently two schemes are under construction: Poznań City Center and Galeria MM.

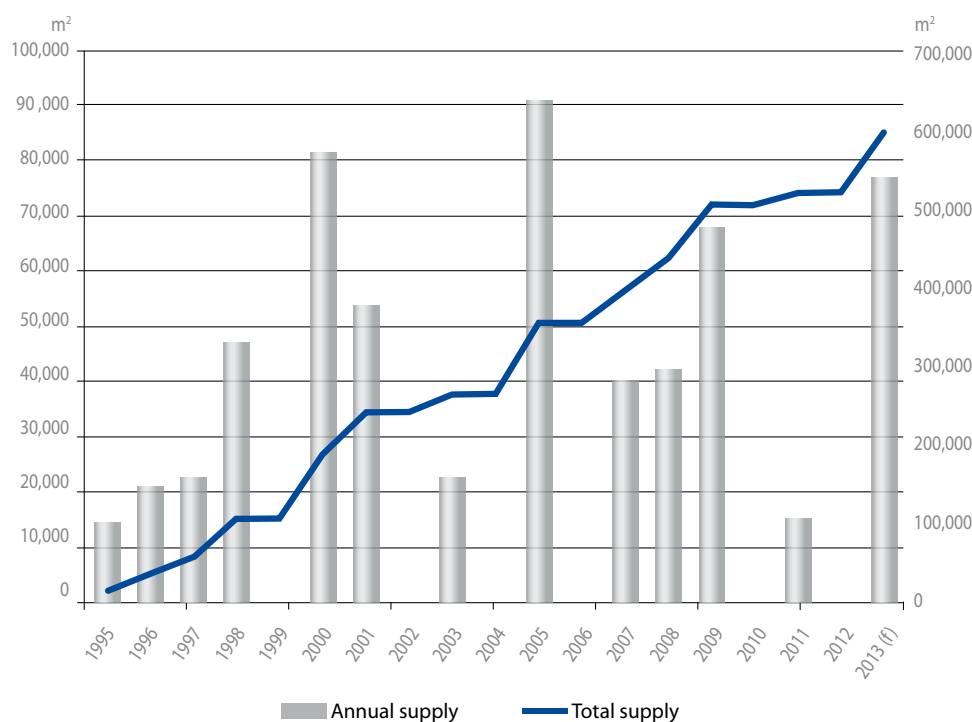
In terms of retail formats, the market in Poznań is dominated by traditional shopping centres (13 schemes), in which 85% of the total supply is located. Within other retail formats, one outlet centre (Factory Poznań) and one retail park (Franowo, owned by Inter Ikea) can be pointed out.

There are around 1,330 stores in shopping centres in Poznań, 30% of which is represented by tenants from the fashion sector. The most developed offer can be found in Stary Browar (over 200 stores), Galeria Malta (ca. 160 stores), King Cross Marcelin and Poznań Plaza (ca. 130 stores each).

In Poznań, there are also other retail schemes, such as smaller shopping centres, stand-alone DIY (Castorama, Leroy Merlin, Praktiker, OBI and Bricoman) and cash&carry markets (Makro, Selgros, Eurocash).

¹ Modern shopping centres of an area over 5,000 m², excluding stand-alone schemes.

Chart 4. Evolution of retail stock in Poznań



Source: Colliers International, January 2013

Planned supply

The supply of modern retail space planned for delivery to the Poznań market up to the end of 2013 amounts to ca. 75,000 m² within 2 projects under construction (Poznań City Center and Galeria MM) and the extension of Centrum Franowo (additional retail passage), planned by Inter Ikea. Completion of Poznań City Center (a complex

combined with the railway station), developed by TriGran-it, is planned for Q4 2013. Around 240 stores are planned on a GLA of about 58,000 m². Galeria MM, a multifunctional scheme, which will offer ca. 5,000 m² of GLA, is to be built near the Św. Marcin and Marcinkowskiego junction.

The extension (additional retail passage – ca. 14,000 m²) of Centrum Franowo is planned by Inter Ikea for

Table 3. Major retail schemes in Poznań (above 40,000 m²)

Shopping centre	Completion date	Area (GLA m ²)	Developer
Franowo	1995/1998	60,000	Inter Ikea
Galeria Malta	2009	54,000	Neinver
Stary Browar	2003	47,500	Fortis
M1	1998	47,000	Metro
King Cross Marcelin	2005	45,600	King Cross Group
Auchan Komorniki	2001	45,000	Immochan
Auchan Swadzim	2000	42,000	Immochan
Galeria Pestka	2008	42,000	Walther

Source: Colliers International, January 2013

autumn 2013. The developer has already received a building permission.

Developers are also planning some new retail schemes with a later completion dates, such as two large-scale shopping centres – Łacina (Apsys) and Metropolis (Echo Investment), and a smaller scheme – Półwiejska 2.

The largest of the planned shopping centres is Łacina (95,000 m² GLA), which will include 300 stores. Its developer, Apsys, has already received building permission and the planned completion date is planned for the end of 2014 or 2015. This scheme is to be located in the vicinity of Rondo Rataje.

Another large-scale retail scheme, Metropolis shopping centre (ca. 73,000 m² GLA), is planned by Echo Investment and is currently at the planning stage. Construction is planned to begin in spring 2014 and completion for 2016.

Rental rates and availability of retail space

Rental rates in shopping centres in Poznań, for a unit of approximately 100 m², range between EUR 40-55/m²/month. However, due to the high level of planned supply, rents may come down. Lower rates can be found

in retail parks, where the average rent for a unit of 500-1,000 m² is EUR 7-9/m²/month.

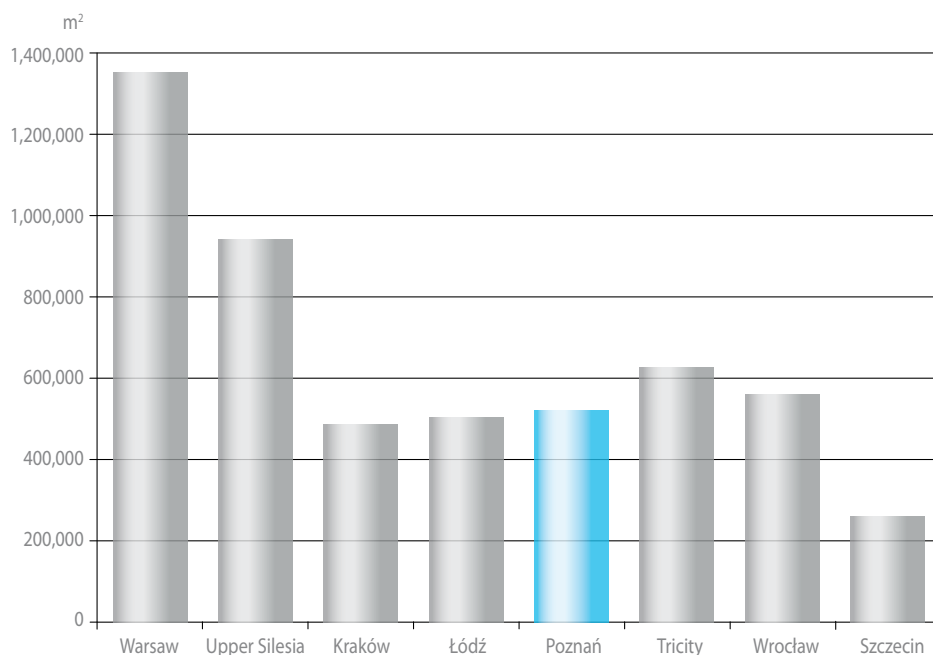
On high streets, rents depend on location and the prestige of the street, as well as the lease area itself (its location, layout, standard, adaptability, etc.). The highest rental rates are on the streets located in the Old Market area, especially on Półwiejska and Ignacego Paderewskiego streets. Rents for the best premises are in the range EUR 45-60/m²/month.

At the end of January 2013, the vacancy rate in all modern shopping centres in Poznań was 2.5%. Stary Browar, which is the most popular shopping centre in the city, enjoys the greatest interest among tenants and is fully leased.

Retail market in Poznań compared with major Polish agglomerations

At the end of 2012, the total stock of modern retail space in Poland was at a level of more than 9.17 million m², the majority of which (57%) was located within the eight largest agglomerations. The largest retail market in Poland is Warsaw (ca. 1.35 million m²), which is a result of its demographic potential and high purchasing power, while Poznań is the fifth largest retail market in Poland.

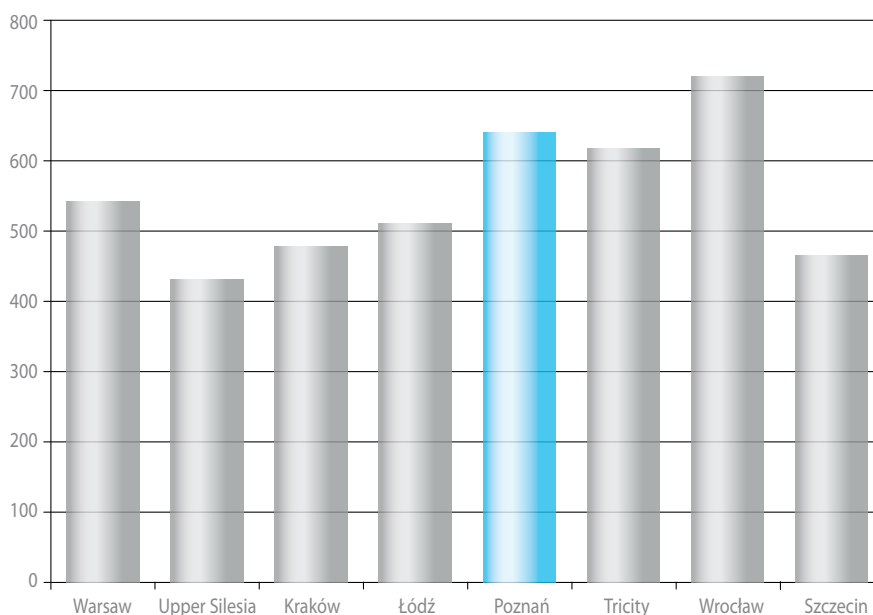
Chart 5. Total modern retail stock in Poznań and major Polish agglomerations



Source: Colliers International, January 2013



Chart 6. Retail space density in major Polish agglomerations (m² per 1000 inhabitants)



Source: Colliers International, January 2013

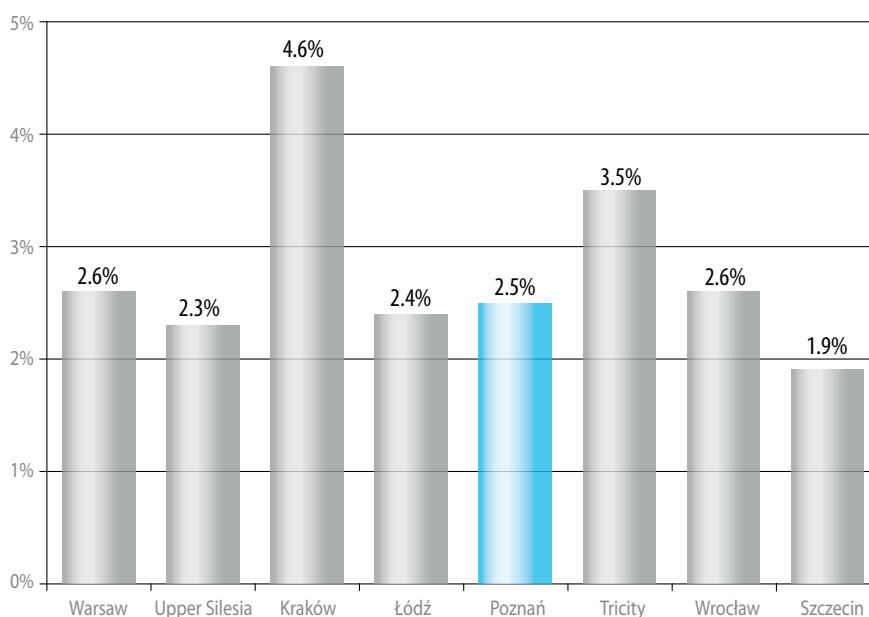
Among the major Polish agglomerations, Szczecin is the smallest retail market (just over 258,800 m²).

Poznań, with retail space density at a level of ca. 640 m² per 1000 inhabitants, is a leader among major Polish agglomerations (the average for the eight major agglomerations is ca. 533 m² per 1000 inhabitants). Only Wrocław has a higher density level (ca. 720 m² per 1000

inhabitants). On the contrary, the smallest amount of retail space per 1000 inhabitants is recorded in Upper Silesia (ca. 430 m² per 1000 inhabitants).

The vacancy rate in Poznań is currently at the level of 2.5%, which is comparable to the ratio in most major Polish retail markets and indicates the relative balance between supply and demand.

Chart 7. Vacancy rate in Poznań and major Polish agglomerations



Source: Colliers International, January 2013

Rynek magazynowy



Podaż

Rynek powierzchni magazynowych w Wielkopolsce jest czwartym co do wielkości i jednym z najdynamiczniej rozwijających się w Polsce, zaraz po Warszawie, Górnym Śląsku i Polsce Centralnej. Na koniec 2012 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wynosiły blisko 895 tys. m², co stanowi 12,2% całkowitej podaży dla Polski. W całym roku do użytku zostało oddanych ponad 48 tys. m² w czterech projektach.

Największa koncentracja powierzchni magazynowych w województwie wielkopolskim znajduje się w Gądkach, Tarnowie Podgórny, Swarzędzu oraz w Żernikach.

Na rynku nieruchomości magazynowych w Wielkopolsce działają zarówno deweloperzy krajowi, jak

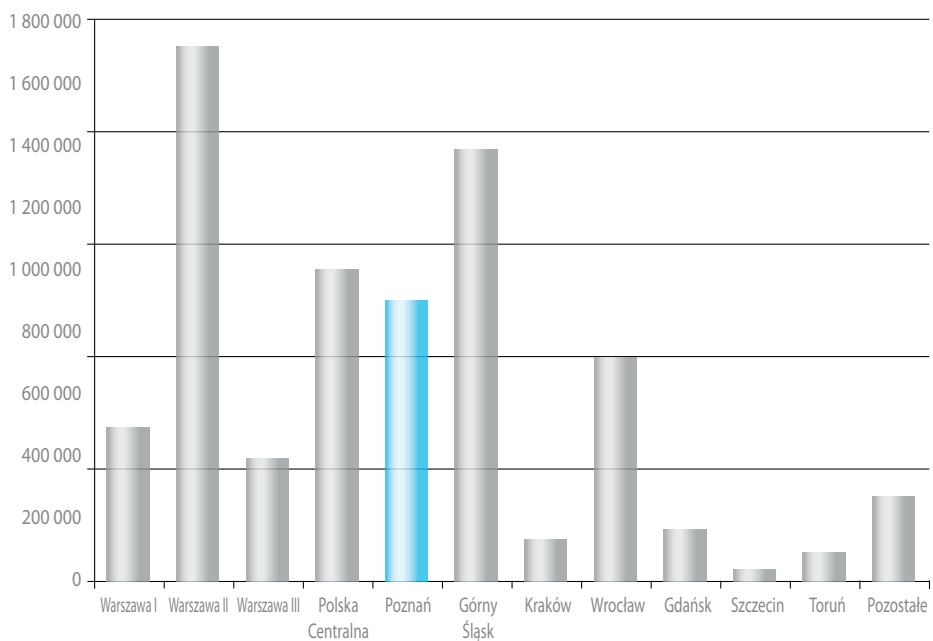
i międzynarodowi. Największy udział w rynku pod względem istniejącej powierzchni magazynowej mają: Panattoni (33,1%), ProLogis (18,3%) oraz Segro (14,1%).

Popyt

Rok 2012 okazał się kolejnym rekordowym pod względem wynajętej powierzchni. Wolumen transakcji osiągnął poziom blisko 180 tys. m², co stanowiło około 6,7% wzrost w stosunku do roku 2011. Wśród umów dominowały renegotjacje stanowiące 63,2% ogółu transakcji. Warto zauważyć że udział renegotjacji w stosunku do roku 2011 zmalał o około 7%, natomiast odsetek nowych umów wzrósł do 33,7% (z niespełna 20% odnotowanych w 2011 r.).

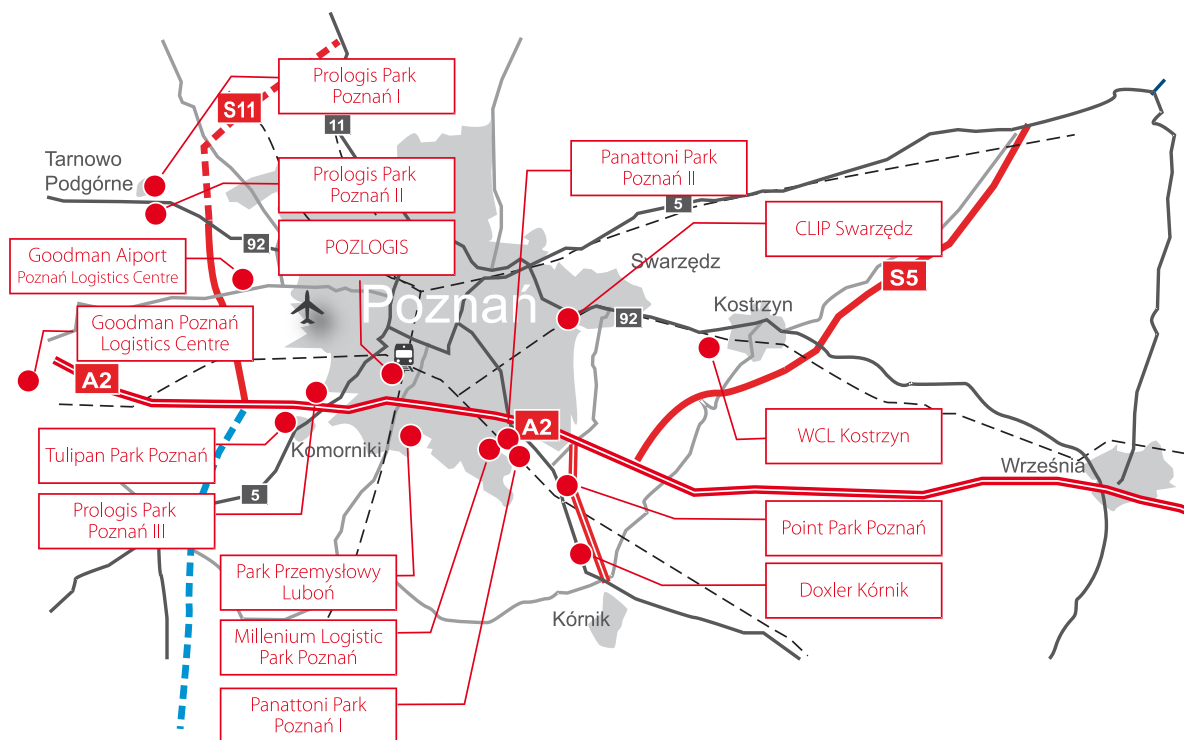


Wykres 8. Całkowita podaż



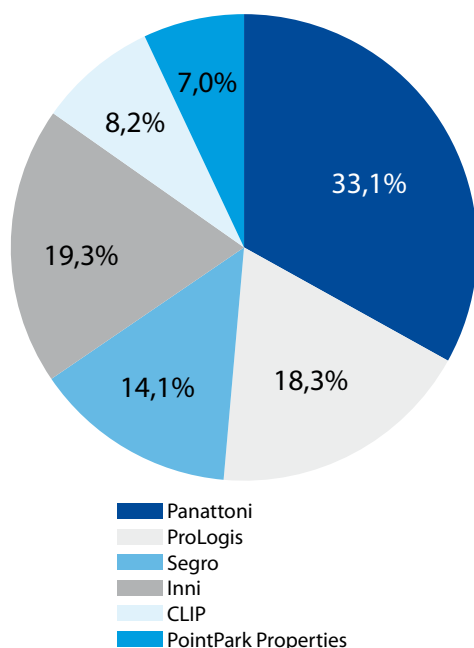
Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Ryc. 1. Rynek powierzchni magazynowej w aglomeracji poznańskiej



Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

**Wykres 9. Deweloperzy
– udział w rynku (Wielkopolska)**



Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Pustostany

Od roku 2008 na rynku nieruchomości magazynowych w Wielkopolsce obserwujemy stały spadek współczynnika powierzchni niewynajętej. Najniższy poziom (5%) został osiągnięty w 2011 r. Na koniec

roku 2012 współczynnik wolnych powierzchni nieznacznie wzrósł osiągając poziom 5,2% i jest jednym z najniższych w Polsce. Biorąc pod uwagę nadal wysoki popyt oraz stosunkowo niewielką ilość dostępnej powierzchni (istniejącej i będącej aktualnie w budowie), szacuje się, że współczynnik ten w kolejnych kilku kwartałach będzie nadal utrzymywał tendencję spadkową.

Czynsze

Stawki czynszów za nowoczesne powierzchnie magazynowe zależą od wielu czynników takich jak lokalizacja, wielkość wynajmowanej powierzchni, okres najmu czy specyfikacja techniczna najemcy. Na rynku nieruchomości magazynowych w Wielkopolsce, czynsze efektywne od dłuższego czasu pozostają na stabilnym poziomie oscylującym w granicach 2,6–3,1 EUR/m²/miesięcznie. Do czynszu doliczane są również opłaty eksploatacyjne uwzględniające m.in. podatek od nieruchomości, ochronę, sprząatanie czy oświetlenie powierzchni itp.

Prognozy

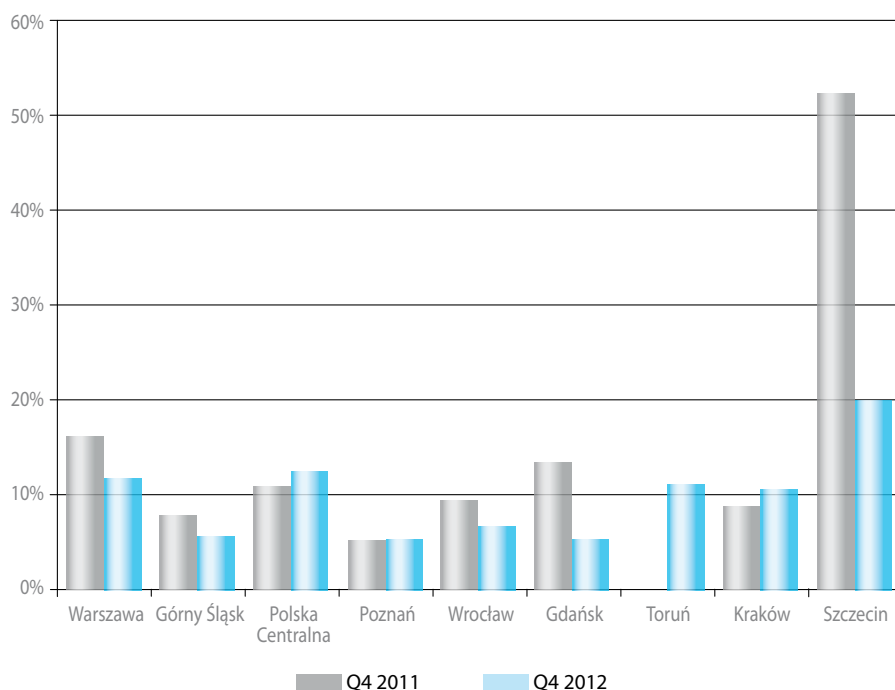
Rynek powierzchni magazynowych w Wielkopolsce będzie się nadal dynamicznie rozwijał. Położenie tego regionu oraz ciągła poprawa infrastruktury sprawiają, że powierzchnie magazynowe cieszą się wysokim zainteresowaniem ze strony najemców dystrybuujących

Tabela 4. Wybrane transakcje najmu w 2012 r.

Najemca	Pow. (m ²)	Budynek
Raben	26 700	Panattoni Park Robakowo
ArjoHuntleigh Healthcare	18 500	Tulipan Park Poznań
DSV	12 600	ProLogis Park Poznań II
Flexlink	12 200	Tulipan Park Poznań
ITM (Intermarche)	8 600	ProLogis Park Poznań I
Hog Slat	8 000	ProLogis Park Poznań II
Ost Speed	4 500	Panattoni Park Poznań I
Logit	3 000	Wielkopolskie Centrum Logistyczne
Mewa Textil Management	1 300	Park Przemysłowy Luboń

Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Wykres 10. Współczynnik wolnych powierzchni



Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

swoje produkty zarówno na rynek Polski, jak i Europy Zachodniej. Rosnący popyt oraz niski współczynnik powierzchni niewynajętej przekładać się będzie również na postrzeganie tego regionu przez

deweloperów. W nadchodzących kilku kwartałach nie możemy się spodziewać wzrostu liczby inwestycji spekulacyjnych, dominować będą raczej umowy prelet i obiekty typu BTS.

Tabela 5. Czynsze w Wielkopolsce na tle innych rynków magazynowych Polski

Region	Min. (eur/m ²)	Max. (eur/m ²)
Warszawa I	3,90	5,50
Warszawa II	1,90	2,80
Warszawa III	2,00	2,50
Polska Centralna	2,00	3,10
Poznań	2,60	3,10
Górny Śląsk	2,85	3,35
Kraków	3,50	4,50
Wrocław	2,75	3,25
Gdańsk	3,00	3,55
Toruń	2,50	2,90
Szczecin	2,65	2,85

Źródło: Colliers International, styczeń 2013 r.

Warehouse Market



Supply

The industrial market in Wielkopolska, after Warsaw, Upper Silesia and Central Poland, is the fourth largest and one of the fastest growing markets in Poland. At the end of 2012, the total stock of modern warehouse space stood at almost 895,000 m², which represented 12.2% of the total supply in Poland. In the course of the year, more than 48,000 m² within 4 projects were delivered to the market.

The greatest concentration of warehouse space in Wielkopolska is in Gądko, Tarnów Podgórne, Swarzędz and Żerniki.

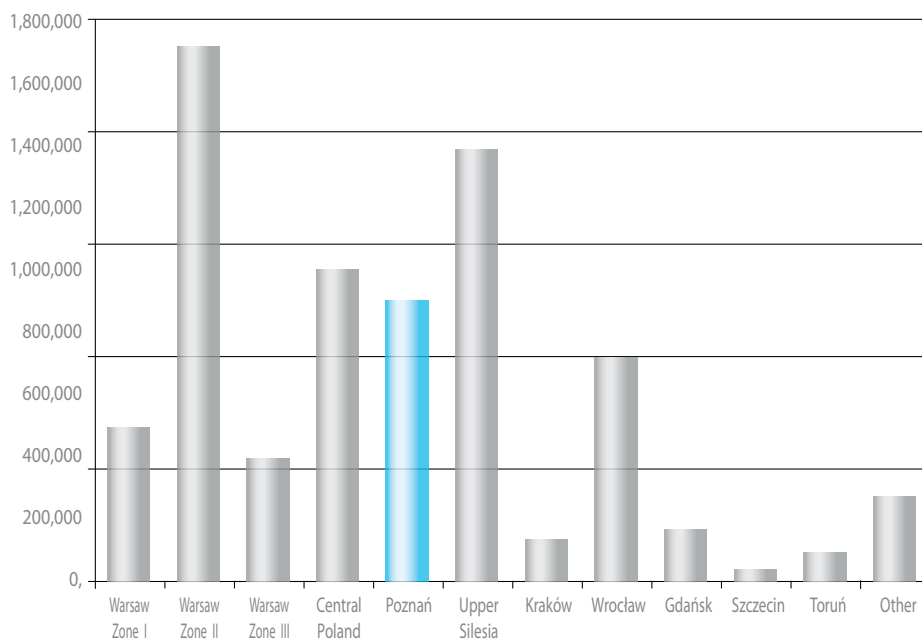
Both international and domestic developers operate in the industrial market in Wielkopolska. The largest market share, in terms of existing warehouse space, belongs to: Panattoni (33.1%), ProLogis (18.3%) and Segro (14.1%).

Demand

2012 proved to be another record year in terms of leased warehouse space. The transaction volume reached the level of almost 180,000 m², which represented growth of 6.7% compared with 2011. Renegotiations dominated among contracts signed in 2012,

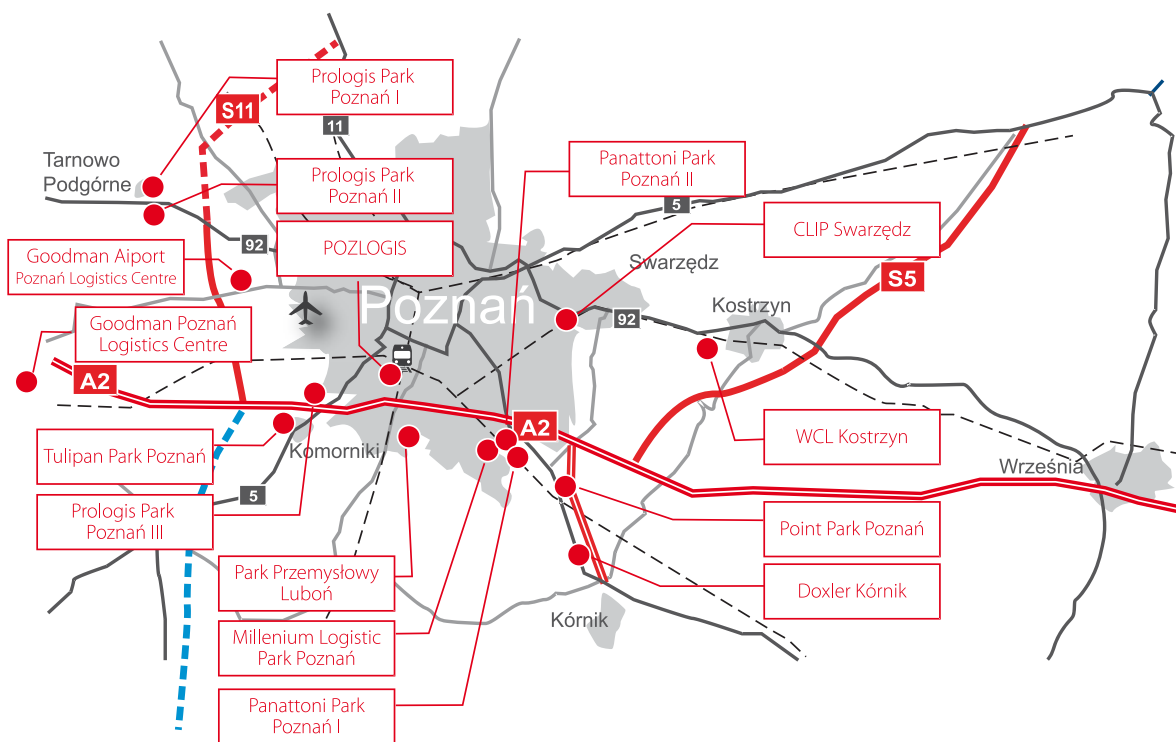


Chart 8. Total supply by regions



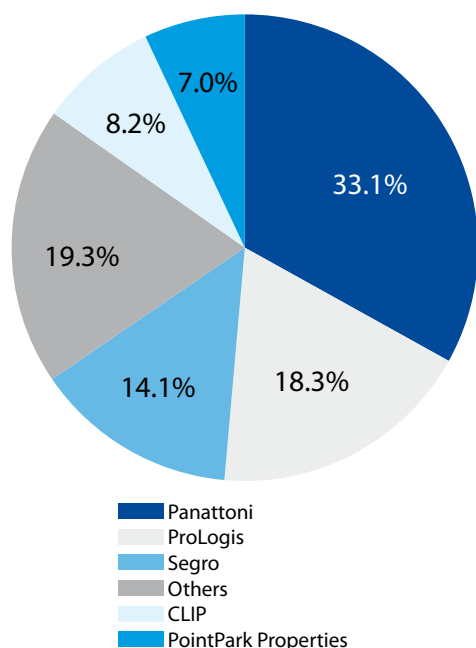
Source: Colliers International, January 2013

Ryc. 1. Warehouse market in Poznań agglomeration



Source: Colliers International, January 2013

**Chart 9. Developers
– market share (Wielkopolska)**



Source: Colliers International, January 2013

which represented 63.2% of all deals. It is noteworthy that the share of renegotiations dropped by 7% compared with 2011, while the share of new agreements increased to 33.7% (from less than 20% noted in 2011).

Vacancy

Since 2008, the industrial market in Wielkopolska has seen a steady decrease in the vacancy rate. The lowest level (5%) was reached in 2011, while at the end of 2012, the vacancy rate increased marginally to 5.2% and was one of the lowest in Poland. Taking into consideration continued high demand and the relatively small amount of available space (existing and currently under construction), it is estimated that this ratio will maintain in a downward trend over the next few quarters.

Rents

Rental rates for modern warehouse space depend on many factors such as location, the amount of leased space, the lease period and tenants' technical requirements. Effective rents for warehouse space in Wielkopolska have remained stable for a long time and are currently in the range EUR 2.6-3.1/m²/month. Tenants also have to pay service charges, which are added to rents, and include property tax, security service, cleaning and lighting of common areas, etc.

Prognosis

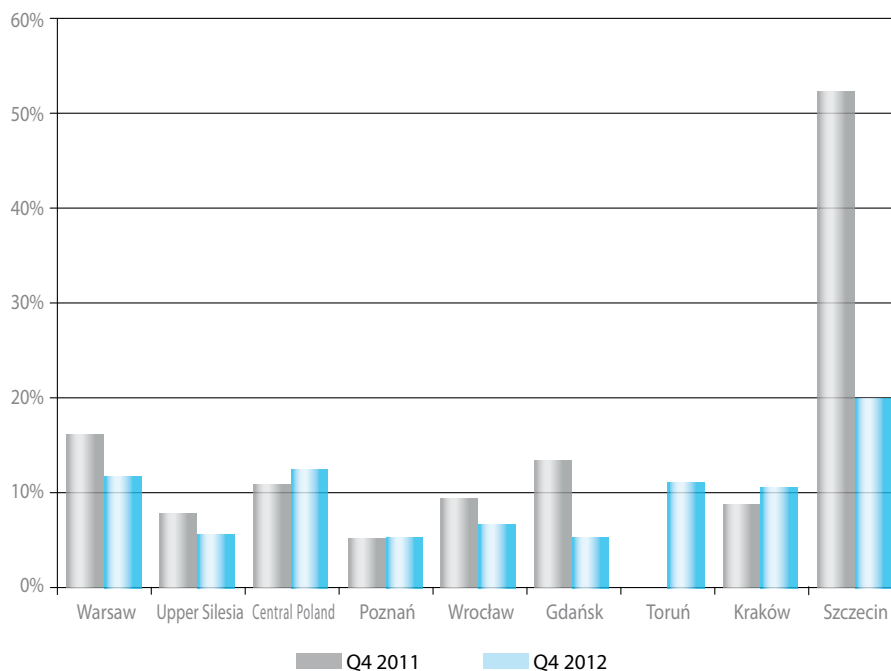
It is estimated that the industrial market in Wielkopolska will continue to grow rapidly. The region's location,

Table 4. Selected lease transactions in 2012

Tenant	Area (m ²)	Building
Raben	26,700	Panattoni Park Robakowo
ArjoHuntleigh Healthcare	18,500	Tulipan Park Poznań
DSV	12,600	ProLogis Park Poznań II
Flexlink	12,200	Tulipan Park Poznań
ITM (Intermarche)	8,600	ProLogis Park Poznań I
Hog Slat	8,000	ProLogis Park Poznań II
Ost Speed	4,500	Panattoni Park Poznań I
Logit	3,000	Wielkopolskie Centrum Logistyczne
Mewa Textil Management	1,300	Park Przemysłowy Luboń

Source: Colliers International, January 2013

Chart 10. Vacancy rate



Source: Colliers International, January 2013

as well as the continuous improvement of infrastructure, make this warehouse market attractive to tenants who distribute their products to both Polish and Western Europe markets. Additionally, growing demand and the low vacancy rate will be reflected in the

perception of this region by developers. We cannot expect an increase in the number of speculative investments over the next few quarters. In terms of new contracts, pre-let and BTS agreements will dominate.

Table 5. Rental rates in Wielkopolska in comparison with other polish industrial markets

Region	Min. (eur/m ²)	Max. (eur/m ²)
Warsaw Zone I	3.90	5.50
Warsaw Zone II	1.90	2.80
Warsaw Zone III	2.00	2.50
Central Poland	2.00	3.10
Poznań	2.60	3.10
Upper Silesia	2.85	3.35
Kraków	3.50	4.50
Wrocław	2.75	3.25
Gdańsk	3.00	3.55
Toruń	2.50	2.90
Szczecin	2.65	2.85

Source: Colliers International, January 2013

Rynek turystyczny



Poznań dzięki organizacji targów i wystaw (zwłaszcza w największym w Polsce centrum wystawienniczym: Międzynarodowych Targach Poznańskich) jest postrzegany przez turystów głównie jako destynacja biznesowa. Podaż powierzchni wystawienniczej w mieście wynosi 30 tys. m² w 300 salach i konsekwentnie się zwiększa. W 2011 r. przybyły nowe sale wystawiennicze w Centrum Konferencyjno-Wykładowym Politechniki Poznańskiej, centrum Concordia Design oraz Pawilonie nr 15 Międzynarodowych Targów Poznańskich.

Każdego roku odbywa się w Poznaniu ok. 80 krajowych i międzynarodowych targów oraz ponad 300 konferencji i kongresów. Generują one zwiększony popyt na usługi hotelowe przez około 100 dni w roku. Wyraźnie wpływa to na wizerunek miasta jako destynacji biznesowej i powoduje spadek cen pokoi hotelowych

w weekendy. W ostatnich latach tendencja ta była wzmocniona w konsekwencji szybko rosnącej liczby zagranicznych firm lokujących swoje biznesy w Poznaniu i tworzących dodatkowe zapotrzebowanie na usługi hotelowe w tygodniu.

Dzięki współorganizacji turnieju UEFA EURO 2012 Poznań odwiedziła liczna grupa kibiców, zwłaszcza reprezentacji Irlandii i Chorwacji. Było to wydarzenie, które przyczyniło się do zmiany wizerunku miasta na bardziej przyjazne i otwarte na typowych turystów odwiedzających miasto głównie w weekendy, w którym można miło spędzić wolny czas. Wzmocnienie tego efektu miała na celu również miejska kampania „Poznań za pół ceny” promująca turystykę weekendową w Poznaniu, przeprowadzona w kwietniu i maju 2012 r.

Co roku odbywa się ok. 500 imprez sportowych wspieranych przez miasto. W minionym roku oprócz UEFA EURO 2012 odbyły się w Poznaniu także Mistrzostwa Brydża Sportowego oraz Mistrzostwa Świata w wioślarstwie na Jeziorze Maltańskim. Imprezy sportowe od dawna są znakiem rozpoznawczym Poznania.

Kolejną zmianą, którą przyniósł rok 2012, było ukończenie budowy autostrady A2 (z Warszawy do granicy z Niemcami), ułatwiającej komunikację miasta ze stolicami obu krajów. Autostrada potencjalnie może przyczynić się do zwiększenia ruchu turystycznego i biznesowego w mieście.

Ruch turystyczny

Poznań jest w ścisłej czołówce polskich miast jeśli chodzi o liczbę odwiedzających na 1 mieszkańca. Na koniec 2011 roku współczynnik ten wyniósł 1,092, a wyższe wyniki miały jedynie Kraków (2,165), Warszawa (1,447) i Wrocław (1,195). Wśród obcokrajowców odwiedzających Poznań 32% stanowili Niemcy, 9% – Brytyjczycy, 7% – Hiszpanie i 5% – Francuzi. O ile Niemcy od zawsze stanowili największą grupę obcokrajowców przyjeżdżających do Poznania, o tyle udział Francuzów w tej grupie znacznie zmalał w ostatnich latach. Wzrósł z kolei udział Hiszpanów i Brytyjczyków. Pod kątem struktury przyjazdów turystów zagranicznych Poznań przypomina bardzo Wrocław i Gdańsk, nieco mniej Szczecin, w którym obok Niemców dominują Duńczycy. Statystyki dotyczące turystów zagranicznych są istotne, gdyż z reguły to właśnie obcokrajowcy wydają dwukrotnie więcej na usługi związane z turystyką, niż rodzimi turyści. Średnia długość wizyty w 2011 roku

wynosiła 1,8 dnia dla turysty krajowego i 2,0 dla turysty zagranicznego.

Liczba przyjazdów po wyraźnym spadku w 2009 roku dynamicznie wzrosła w roku 2010 i tendencja ta utrzymywała się w roku 2011. Wzrost był widoczny także w znacznie ważniejszej statystyce, czyli liczbie wynajętych pokoi. Negatywnym zjawiskiem jest jednak dość znaczny spadek (o 7,5% rok do roku) liczby zagranicznych turystów odwiedzających Poznań. Informacje za 2012 r. odwróciły ten trend, gdyż w samym czerwcu (miesiącu rozgrywania mistrzostw Europy) Poznań odwiedziła znaczna liczba turystów, z czego większość stanowili obcokrajowcy. Dane Instytutu Turystyki za III kwartał 2012 r. potwierdzają, że miał miejsce wzrost (o 9% rok do roku) przyjazdów cudzoziemców do Polski, co z pewnością przełoży się również na statystyki roczne dla Poznania, które jednak nie zostały jeszcze opublikowane.

W 2012 r. niektóre hotele w Poznaniu osiągnęły poprawę wyników. Najlepiej prosperującymi hotelami w mieście są IBB Andersia, Ibis oraz Campanile. Poziom obłożenia dla hoteli we wszystkich kategoriach wyniósł 49%, a ADR osiągnął wartość 69 EUR. Wyniki najlepiej prosperującego hotelu kształtowały się na poziomie 66% wskaźnika obłożenia przy ADR 91 EUR.

Poznań z ADR w wysokości ok. 69 EUR plasuje się na drugim miejscu wśród wyszczególnionych porównywanych aglomeracji.

Najlepsze 5-gwiazdkowe hotele w mieście osiągnęły wyniki jeszcze lepsze: ADR wyniosło 89 EUR, a średnia stopa obłożenia ok. 63%.

Tabela 6. Ruch turystyczny w Poznaniu (2008–2011) – dane w tys. osób

Popyt	2008	2009	2010	2011	11/10 % zmiana
Liczba turystów	454,5	416,6	583,0	605,8	3,8% ↑
w tym zagranicznych	150,2	143,1	163,1	150,8	7,5% ↓
Wynajęte pokoje	592,3	506,2	717,0	-	-
w tym turystom zagranicznym	228,9	199,8	265,5	-	-
Liczba udzielonych noclegów	776,8	702,9	502,2	-	-
w tym turystom zagranicznym	299,2	280,7	193,7	-	-

Źródło: Colliers International Poland, styczeń 2013 r.

Tabela 7. Obłożenie i ADR w największych miastach Polski

Miasto*	Obłożenie	Adr (eur)
Warsaw	69%	82
Kraków	63%	62
Gdańsk	64%	63
Wrocław	66%	59
Poznań	49%	69
Łódź	55%	62

hotele kategorii 2-5

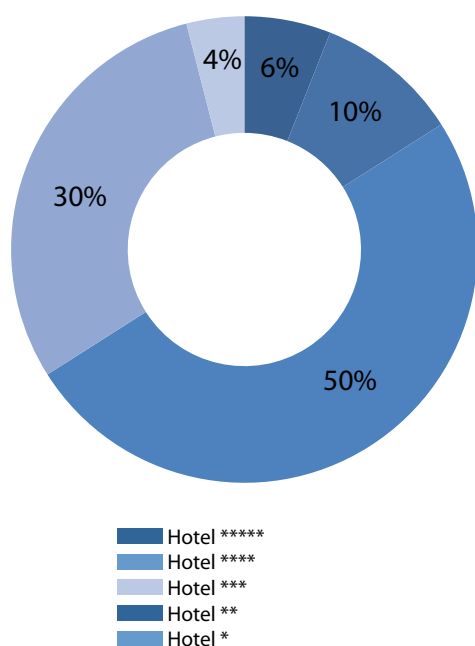
Źródło: Colliers International Poland, styczeń 2013 r.

Podaż hoteli

Na koniec 2012 r. liczba oficjalnie skategoryzowanych hoteli wyniosła 50, zgodnie z danymi zawartymi w Centralnym Wykazie Obiektów Hotelarskich (CWOH). Ocenia się, że w Poznaniu występuje lekki niedobór podaży miejsc hotelowych. Największy (50%) udział w rynku mają hotele 3-gwiazdkowe (25 obiektów). Drugą pozycję zajmują hotele 2-gwiazdkowe. Natomiast najmniejszy udział w rynku mają hotele 1-gwiazdkowe.

Większość hoteli 5- i 4-gwiazdkowych należy do międzynarodowych operatorów takich jak IBB Hotels (hotel Andersia), Starwood Hotels & Resorts (hotel Sheraton) czy Accor (hotel Mercure). Wśród Poznańskich hoteli 5-gwiazdkowych, oprócz hotelu Sheraton znajdziemy również hotel Blow Up Hall i City Park Hotel&Residence. Polscy operatorzy są aktywni na rynku obiektów 3- i 4-gwiazdkowych, tworząc kolejno 22,1% i 17,9% podaży w tych segmentach. Operatorzy ci to między innymi Gromada, HP, Grupa Hoteli WAM i B&D Hotels.

Wykres 11. Liczba oficjalnie skategoryzowanych hoteli na koniec 2012 roku



Źródło: Colliers International, na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich w Polsce, styczeń 2013 r.

Na koniec 2012 roku w trakcie budowy było kolejnych pięć hoteli, w tym dwa 4-gwiazdkowe (hotel Bazar i De-Silva Premium). Termin oddania obu tych obiektów to pierwszy kwartał 2013 r. Oprócz trwających już inwestycji, planują uruchomienie swoich obiektów w Poznaniu kolejni operatorzy, tacy jak sieć Qubus, Puro oraz Hilton.

Głównym wyzwaniem dla miasta na najbliższe lata jest umacnianie swojej przewagi konkurencyjnej na polskim rynku MICE z jednoczesnym dalszym promowaniem turystyki weekendowej, gdyż Poznań nadal w tej dziedzinie jest daleko za Wrocławiem czy Gdańskiem.



The Tourist Market



Poznań, as an organizer of trade fairs and exhibitions (particularly in Poland's biggest exhibition centre – The Poznań International Fair), is mainly considered by tourists as a business destination. The total supply of exhibition area in the city amounts to 30,000 m² (located within 300 rooms) and is consistently increasing. In 2011, some new exhibition halls have arrived in the Lecture-Conference Centre of Poznań University of Technology, Concordia Design Centre and Pavilion No. 15 of The Poznań International Fair.

Each year, about 80 national and international trade fairs and more than 300 conferences and congresses take place in Poznań. It generates an increased demand for hotel services for about 100 days annually. This definitely

affects the image of the city as a business destination and is reflected in the drop of hotel room prices at weekends. In the last couple of years, this trend has been reinforced by the rapidly growing number of foreign companies, which, by locating in Poznań, have created additional demand for hotel services within the week.

Poznań, as a co-organizer of UEFA EURO 2012, benefited from the arrival of many football fans, especially supporters of the Irish and Croatian representations. This event contributed to a change in the image of the city as a more friendly place open to regular tourists, who visit mainly during the weekends. Also, the city's campaign - 'Poznań at half price' – which was conducted in April and May 2012, intended on strengthening this effect.

Each year, there are about 500 sporting events held in Poznań, which have become one of the hallmarks of the city. Additionally, last year was a busy period in terms of sporting events organization. In addition to UEFA EURO 2012, The Bridge Championships and the World Rowing Championships at Maltańskie Lake, were held.

Another change brought by the year 2012 was the completion of the A2 highway (from Warsaw to the German border), which made the connection from the city to Warsaw and Berlin more convenient. Its existence may contribute to an increase in tourism and business in the city.

The Tourist Traffic

Poznań is one of the leaders among Polish cities in terms of number of visitors per inhabitant. At the end

of 2011, this ratio was 1.092. Higher scores were only noted in Kraków (2.165), Warsaw (1.447) and Wrocław (1.195). The majority of foreigners visiting Poznań were Germans (32%). The share of British tourists amounted to 9%, Spanish – 7% and French – 5%. While Germans have always been the largest group of foreign tourists visiting Poland, the share of French tourists in this group has significantly reduced during the last few years. In turn, the share of Spanish and British tourists has increased. In terms of foreigners' arrivals structure, Poznań resembles Wrocław and Gdańsk. It is rather different from Szczecin, where Danish tourists dominate next to Germans. These statistics are important as foreign tourists are the ones who spent twice as much as domestic tourists on tourism-related services. In 2011, the average length of visit was 1.8 days for domestic tourists and 2 days for foreign tourists.

Table 6. The tourist traffic in Poznań (2008–2011) – numbers in thousands

Demand	2008	2009	2010	2011	11/10 % change
No. of tourists	454.5	416.6	583.0	605.8	3.8% ↑
No. of foreign tourists	150.2	143.1	163.1	150.8	7.5% ↓
Rooms rented	592.3	506.2	717.0	-	-
Rooms rented by foreign tourists	228.9	199.8	265.5	-	-
No. of accommodations provided	776.8	702.9	502.2	-	-
No. of accommodations provided for foreign tourists	299.2	280.7	193.7	-	-

Source: Colliers International Poland, January 2013

Table 7. Occupancy and ADR in major Polish cities

City*	Occupancy	Adr (eur)
Warsaw	69%	82
Kraków	63%	62
Gdańsk	64%	63
Wrocław	66%	59
Poznań	49%	69
Łódź	55%	62

*2-5 star hotels

Source: Colliers International Poland, January 2013



After the decline in 2009, the number of arrivals grew rapidly in 2010 and continued to grow in 2011. This upward trend was also noticed in the number of rented rooms, which is an even more important statistic. However, a significant decrease (7.5% y-o-y) in the number of foreign tourists visiting Poznań was observed in 2011. In 2012, this trend was reversed, as in June - during UEFA EURO 2012 – Poznań was visited by significant number of tourists, the majority of whom were foreigners. The Institute of Tourism data for Q3 2012 confirms there was an increase in the number of foreign tourists arrivals (about 9% growth y-o-y). This will also translate into annual statistics for the city, which have not been published yet.

Few hotels in Poznań in 2012 showed some improvement. Sheraton, IBB Andersia, IBIS and Campanile are the city's best performers. The city in all categories managed to achieve 49% occupancy and an ADR of EUR 69. The best performing hotel had a ca. 66% occupancy, at an ADR of EUR 91. Poznań, with an ADR of approximately EUR 69 ranks second among comparable cities listed in the table below.

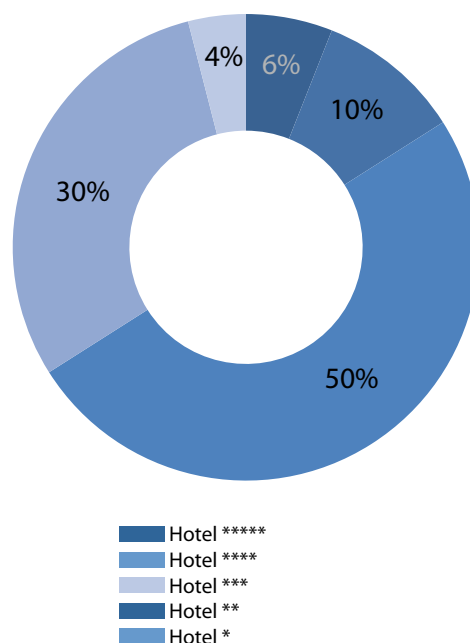
Top 5-star hotels in Poznań have achieved results even better than EUR 69, with ADR at the level of EUR 89 while the average occupancy rate stood at 65%.

Hotels Supply

According to the Central Hotel Register in Poland, the number of formally rated hotels at the end of 2012 was 50. It is estimated that there is a slight shortage of supply of hotel rooms in Poznań. The highest market share in Poznań's hotel market (50%) is represented by 3-star hotels (25 schemes), followed by 2-star hotels. The lowest market share is represented by 1-star schemes.

The majority of 5- and 4-star hotels is owned by international operators, such as IBB Hotels (Andersia hotel), Starwood Hotels & Resorts (Sheraton hotel) or Accor (Mercure hotel). Among 5-star hotels located in the city, in addition to the Sheraton hotel there are also Blow Up Hall hotel and City Park Hotel & Residence. Polish operators are present in the 3- and 4-star hotel segments forming 22.1% and 17.9% of the supply in these groups respectively. Domestic operators include Gromada, HP, WAM and B&D Hotels.

Chart 11. Formally rated hotels as of end 2012



Source: Colliers International, based on the Central Hotel Register in Poland, January 2013

At the end of 2012 another 5 hotels were under construction, among which there are two 4-star hotels (DeSilva Bazaar hotel and Premium hotel). The completion date of both mentioned schemes is set for the first quarter of 2013. In addition to ongoing projects, other operators, such as Qubus, Puro and Hilton, are planning to launch their facilities in Poznań.

In the coming years, the main challenge for Poznań will be to strengthen its competitive advantage in the Polish MICE market, with a simultaneous further promotion of weekend tourism, as in this area, Poznań is still well behind cities such as Wrocław and Gdańsk.



Co dalej na polskim rynku nieruchomości? What's next for the Polish market?

Przed podjęciem ważnej decyzji biznesowej porozmawiaj z naszymi ekspertami.

Speak to our experts before you make your real estate decision.

Colliers International | Pl. Piłsudskiego 3 | 00-078 Warszawa
+48 22 331 78 00 | www.colliers.pl



Accelerating success.



Miasto Poznań

City of Poznań

pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel./ direct: +48 61 878 5428

inwestor@um.poznan.pl

Wydawca/Edited by:

Wydawnictwo Miejskie Poznania

ul. Ratajczaka 44, 61-728 Poznań

www.wmposnania.pl

Zdjęcia/Photos:

Magdalena Ratajczak

Okrągłak, Euro Poznań 2012

Colliers

fotoportal.poznan.pl

Archiwum Miasta Poznania

Okładka/Cover: Tomasz Baumgart

Skład komputerowy/

Computer typesetting:

Studio Graficzne Wydawnictwa

Miejskiego Poznania

Poznań 2013