

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce



I KW. 2023

Przewodnik Knight Frank po rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Spis treści

01

Rynek inwestycyjny 4

04

Rynek magazynowy 10

02

Rynek biurowy 6

05

Rynek PRS 12

03

Rynek handlowy 8



Rynek inwestycyjny

W I kw. 2023 roku było widoczne znacznie niższe zainteresowanie inwestorów rynkiem inwestycyjnym. To trwające od kilku miesięcy spowolnienie spowodowane jest przede wszystkim wyciąż wysokimi kosztami finansowania, niepewnością w globalnej gospodarce, a także odmiennymi oczekiwaniami cenowymi pomiędzy kupującymi a sprzedającymi. Wolumen transakcji inwestycyjnych, które zamknięto w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku wyniósł zaledwie 756,31 mln EUR, co jest rezultatem o blisko 55% gorszym od wyniku zanotowanego w analogicznym okresie 2022 roku. Pomimo obniżonej aktywności inwestycyjnej w minionych miesiącach, oczekuje się, że liczba transakcji będzie rosnąć w II poł. 2023 roku w związku z przewidywaną stabilizacją stóp procentowych.

W 2022 roku inwestorzy kapitałowi koncentrowali się przede wszystkim na biurach i magazynach. Te dwie grupy aktywów przyciągnęły ponad 70% kapitału zainwestowanego w Polsce. Z kolei I kw. 2023 roku okazał się dużo słabszy dla rynku biurowego. Wolumen

transakcji wyniósł zaledwie 116 mln EUR (15% kapitału zainwestowanego w Polsce), ustępując lepszym wynikom na rynkach magazynowym i handlowym. Największymi transakcjami w sektorze biurowym w Warszawie były sprzedaż My Place Office II przez Echo Investment do Trigea Real Estate Fund, a także czterech budynków kompleksu Wiśniowy Business Park przez Cromwell/Oak Tree do Indotek. Warto zaznaczyć, że w miastach regionalnych nie odnotowano żadnej transakcji na rynku biurowym, jednak oczekuje się, że to sytuacja przejściowa, ponieważ dla porównania, w minionym roku sektor biurowy w regionach przyciągnął ponad połowę całkowitego wolumenu transakcji inwestycyjnych na rynku biurowym.

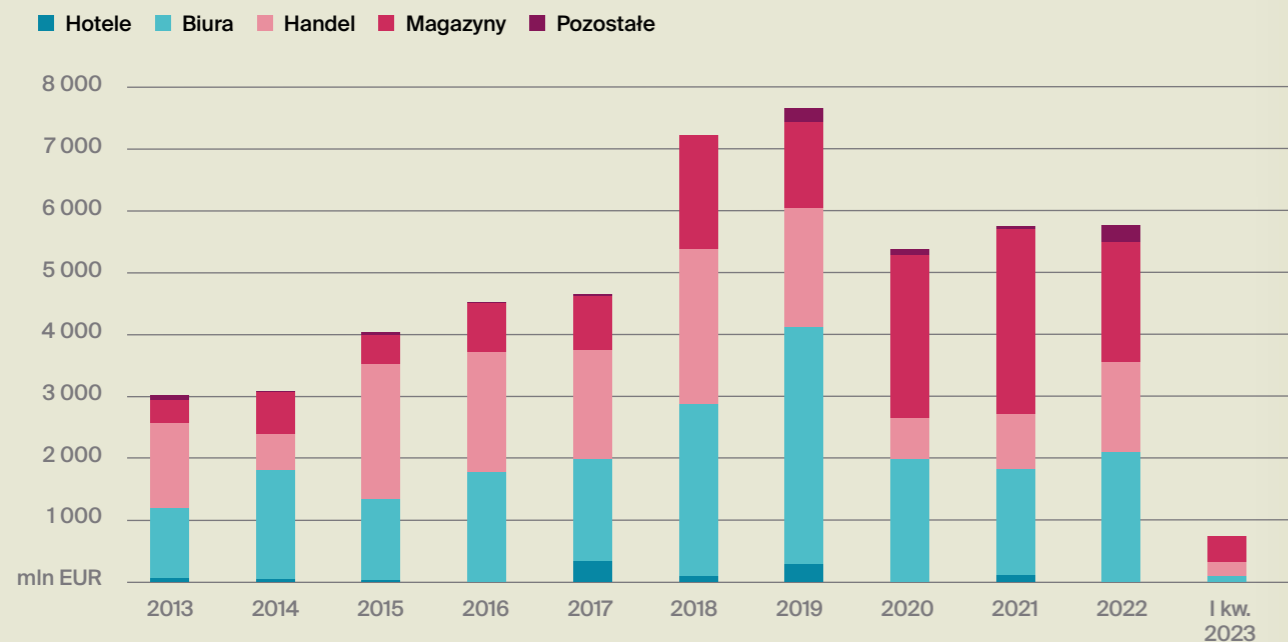
Stopy kapitalizacji w sektorze biurowym na przestrzeni 2022 roku notowały duże zmiany, zaczynając od poziomu poniżej 4,5% osiągniętego przy dwóch transakcjach aktywami biurowymi typu prime negocjowanymi w I poł. 2022 roku, po zdecydowany wzrost oczekiwanych stóp w drugim półroczu. Pod koniec I kw. 2023 roku najlepsze aktywa

biurowe w Warszawie były wyceniane na poziomie 5,25-5,50%, z kolei w miastach regionalnych oczekiwane stopy kapitalizacji były zbliżone do 6,25-6,50%.



Pierwsze miesiące 2023 roku pokazały, że sektor magazynowy jest ponownie najchętniej wybierany przez inwestorów. W I kw. 2023 roku wartość transakcji na tym rynku wyniosła ponad 401 mln EUR, co stanowiło ponad 53% całkowitego wolumenu inwestycji odnotowanego w Polsce. Wszystkie transakcje

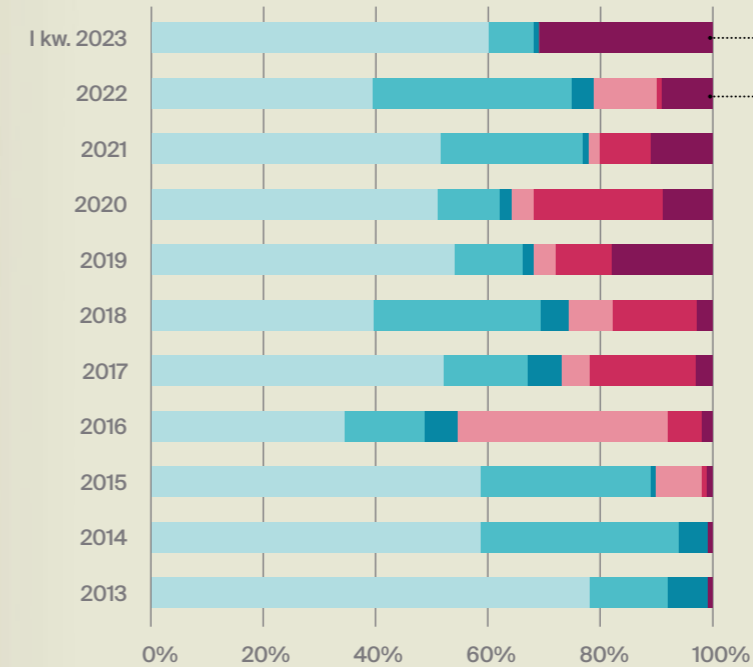
Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce



Źródło: Knight Frank

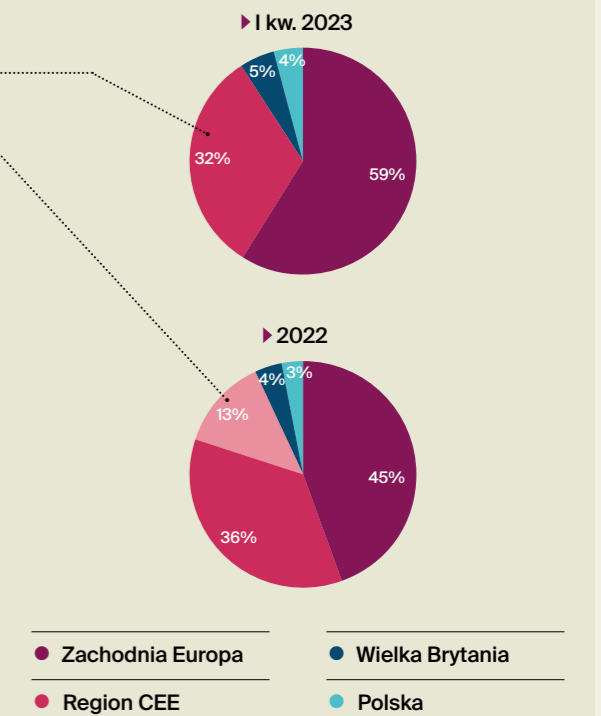
Udział regionu pochodzenia kapitału na rynku inwestycyjnym w Polsce

Europa USA Bliski Wschód Południowa Afryka
Azja Pozostałe



Źródło: Knight Frank

Podział europejskiego kapitału na rynku inwestycyjnym wg regionu pochodzenia



Źródło: Knight Frank

zarejestrowane od stycznia do marca 2023 roku to inwestycje w pojedyncze aktywa, a największą z nich był zakup przez P3 magazynu Campus 39 we Wrocławiu. Warto podkreślić, że od początku pandemii sektor magazynowy deklasował rywali na rynku inwestycyjnym, a tylko w 2022 roku wyjątkowo zajął drugą pozycję w strukturze transakcji inwestycyjnych z wolumenem transakcji powyżej 1,94 mld EUR.

Stopy kapitalizacji w sektorze magazynowym również wzrosły w ciągu minionego roku, a na koniec I kw. 2023 roku najlepsze wielonajemcowe obiekty magazynowe zlokalizowane w głównych obszarach koncentracji w Polsce były wyceniane na poziomie 5,75%-6,00%.

Na rynku obiektów handlowych pierwsze trzy miesiące 2023 roku zakończyły się wynikiem 239 mln EUR zainwestowanych w aktywa handlowe, stanowiąc blisko 32% zainwestowanego w Polsce kapitału. W tym okresie nie zanotowano żadnej transakcji przekraczającej 50 mln EUR. Do największych należały: nabycie przez poufnego inwestora Atrium Molo Szczecin od Atrium European Real Estate, a także zakup Centrum Handlowego Europa Centralna zlokalizowanego w Gliwicach przez MITISKA REIM. Pozostałe transakcje inwestycyjne dotyczyły małych parków handlowych. Dla porównania, rok 2022 przyciągnął na rynek nieruchomości handlowych kapitał o wysokości około 1,45 mld EUR.

„Sektor magazynowy ponownie najchętniej wybierany”

Obiekty handlowe sprzedane w minionych miesiącach to przede wszystkim mniejsze projekty wyceniane na poziomie 7,50%-8,50%. W przypadku tego typu aktywów stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie. Należy również podkreślić, że w ostatnich latach na rynku inwestycyjnym w Polsce nie było transakcji najlepszymi aktywami handlowymi, a pierwszą od lat transakcją typu prime w miastach regionalnych było nabycie Forum Gdańsk w IV kw. 2022 roku przy stopie kapitalizacji około 6%.



Rynek biurowy

Całkowite nowoczesne zasoby biurowe w Polsce na koniec I kw. 2023 roku były szacowane na ponad 12,7 mln m², z czego najwięcej powierzchni, blisko 6,3 mln m², zlokalizowane było w Warszawie. Pozostałe 51% znajdowało się w ośmiu głównych miastach regionalnych. Kraków i Wrocław, z zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio około 1,8 mln m² i 1,3 mln m², pozostały największymi regionalnymi rynkami biurowymi w Polsce. Pozycję na podium utrzymało również Trójmiasto, w którym na koniec I kw. 2023 roku odnotowano ponad 1,02 mln m² powierzchni biurowej.

Obniżona aktywność deweloperów, która jest widoczna na rynku już od kilku kwartałów, przełożyła się na niski wolumen nowej podaży. Od stycznia do marca 2023 roku w całej Polsce oddano do użytku zaledwie 68.100 m² powierzchni biurowej i była to najniższa kwartalna podaż nowej powierzchni w ostatnich kilku latach. Co więcej, pierwszy raz od niemal 20 lat, warszawski rynek biurowy nie wzbogacił się o żaden nowoczesny obiekt. Aż 62% całkowitego wolumenu nowej podaży (42.600 m²), oddano do użytku w Krakowie w dwóch projektach: Ocean Office Park B (Cavatina Holding) oraz Fabryczna Office Park B5 (Inter-Bud). Na drugim miejscu uplasował się Wrocław z udziałem nowej podaży stanowiącym 31% (20.850 m²) i jedną ukończoną inwestycją

- Centrum Południe 3 (Skanska Property Poland), zaś pozostałe 7% nowoczesnej powierzchni zostało ukończone w Trójmieście (4.700 m²) poprzez oddanie biurowca Officer (Panorama).

Chociaż w I kw. 2023 roku Warszawa notowała najwyższy wolumen biur w budowie spośród polskich miast, aktywność deweloperów biurowych w stolicy kształtowała się na jednym z niższych poziomów od dekady (212.000 m²). Podobnie wyglądała sytuacja na rynkach regionalnych, gdzie w budowie było łącznie zaledwie 502.100 m² (blisko połowa tego wolumenu była realizowana w dwóch miastach: we Wrocławiu - 145.800 m², oraz w Katowicach - 99.300 m²). Niemniej jednak, jeżeli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów ukończenia inwestycji to blisko 2/3 powierzchni realizowanej w miastach regionalnych ma zostać dostarczone na rynki biurowe jeszcze w 2023 roku.

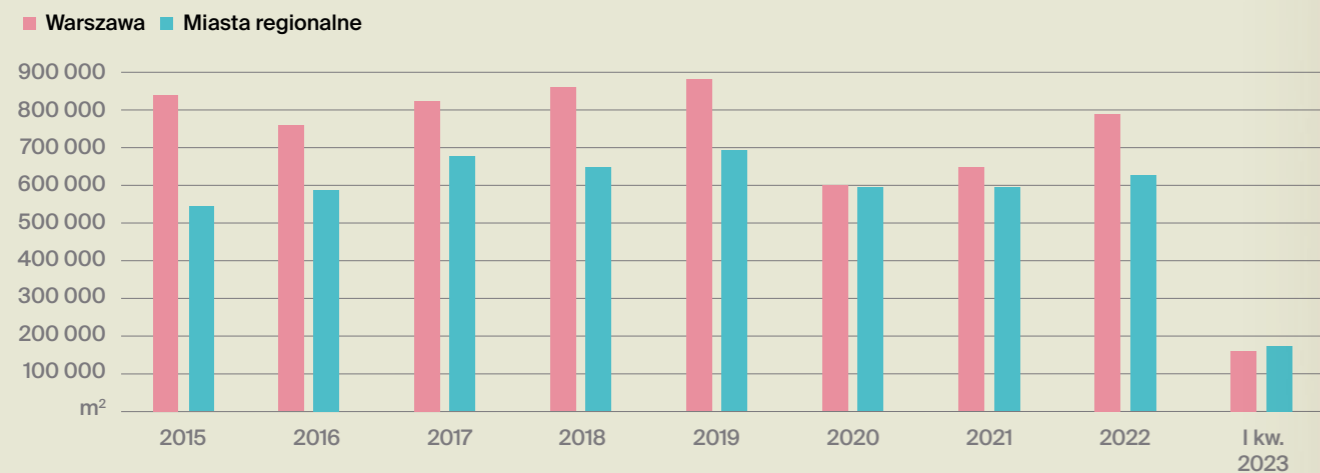
Na początku 2023 roku aktywność najemców na rynku biurowym była niższa niż w analogicznym okresie 2022 roku i zanotowała spadek o 21%. W I kw. 2023 roku w całej Polsce wynajęto blisko 334.000 m² powierzchni biurowej. Prawie 48% całkowitego wolumenu transakcji najmu odnotowano w Warszawie, natomiast pozostałe blisko 175.000 m² wynajęto w miastach



regionalnych, z największym popytem zarejestrowanym w Trójmieście (47.600 m²) i w Krakowie (38.400 m²).

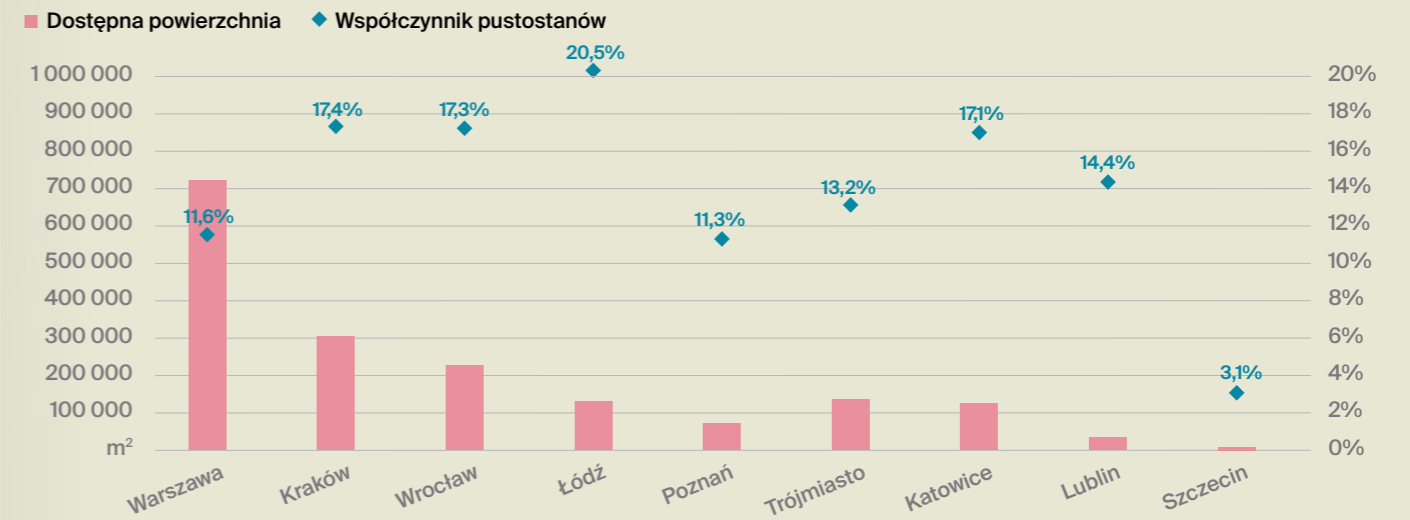
W Warszawie największy udział w strukturze popytu osiągnęły nowe umowy stanowiące aż 70% wolumenu podpisanych transakcji, zaś renowacje wynosiły blisko 25%. Wciąż niewielu najemców w stolicy decyduje się na powiększenie wynajmowanej powierzchni, umowy ekspansji stanowiły pozostałe 5% udziału. Regionalny rynek biurowy również zdominowany był przez nowe umowy, których łączna powierzchnia wyniosła blisko połowę całkowitego popytu. Należy jednak podkreślić, że wolumen renowacji również był na wysokim poziomie i stanowił 44%.

Popyt na powierzchnię biurową



Źródło: Knight Frank

Dostępna powierzchnia i współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

Na koniec I kw. 2023 roku średni wskaźnik pustostanów dla dziewięciu największych ośrodków biurowych w Polsce wyniósł 13,8%, co oznacza, że około 1,75 mln m² powierzchni biurowej było dostępne od zaraz. W związku z niskim wolumenem nowej podaży dostarczonej na rynek oraz obniżonym popytem, współczynnik pustostanów w Polsce pozostał na niemal niezmiennym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz z analogicznym okresem 2022. Natomiast w ośrodkach, gdzie oddano do użytku najwięcej powierzchni w minionym kwartale, tj. w Krakowie i we Wrocławiu, odnotowano wzrosty wskaźnika odpowiednio o 1,4 pp. i 1,7 pp r/r (do 17,4% i 17,3%). Najwyższy współczynnik pustostanów utrzymuje się w Łodzi - 20,5%, natomiast

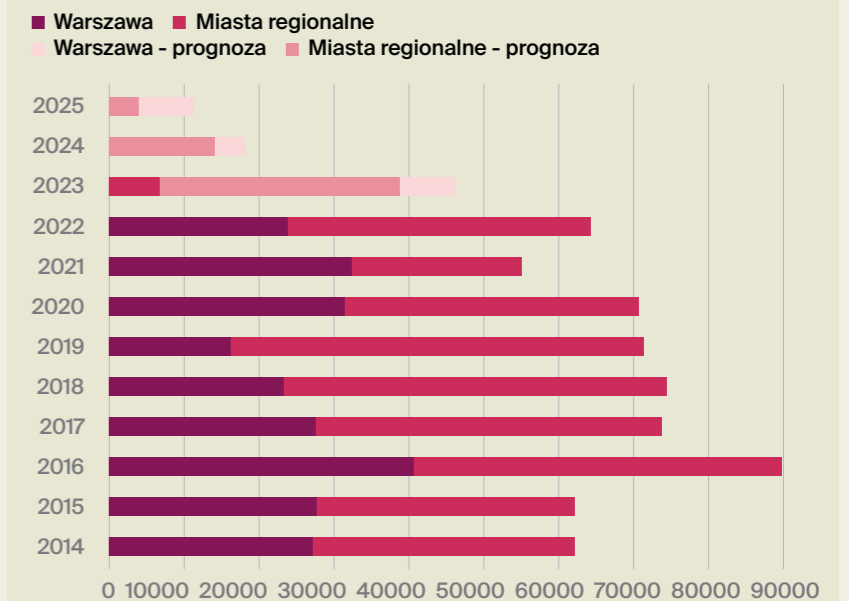
„Obniżona aktywność deweloperów wraz ze słabym popytem utrzymały współczynnik pustostanów na stabilnym poziomie”

najniższy niezmiennie w Szczecinie - 3,1%. W Warszawie dostępność wolnej powierzchni pozostała na takim samym poziomie jak na koniec grudnia 2022 roku i wyniosła 11,6%.

Zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie czynsze wywoławcze w I kw. 2023 roku pozostały na relatywnie stabilnym poziomie. Stawki wyjściowe w lokalizacjach centralnych w Warszawie wahały się od 15,00 do 26,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym w nowych prestiżowych budynkach przekraczają one 20,00 EUR/m²/miesiąc, zaś poza centrum czynsze wynosiły od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne wywoławcze stawki wahały się od 8,00 do 16,00 EUR/m².



Nowa podaż na głównych rynkach biurowych w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank

Rynek handlowy

Na koniec I kw. 2023 roku zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce były szacowane na niemal 12,7 mln m². Niewiele ponad połowa zlokalizowana była w ośmiu największych aglomeracjach, a pozostała powierzchnia była równomiernie podzielona na miasta średniej wielkości (o populacji wynoszącej pomiędzy 100.000 a 400.000 mieszkańców) i małe miasta (zamieszkałe przez mniej niż 100.000 mieszkańców).

Początek 2023 roku okazał się bardzo dobry pod względem ilości nowej powierzchni handlowej, która trafiła na rynek. W okresie od stycznia do marca 2023 roku oddano do użytku ponad 100.000 m², co jest wyjątkowo wysokim wynikiem w porównaniu z pierwszymi kwartałami minionych kilku lat. Średnia nowa podaż z pierwszych kwartałów ostatnich 5 lat kształtowała się na poziomie ponad dwukrotnie niższym. W ostatnich latach zauważalny jest trend rozbudowy zasobów handlowych rynków poza głównymi aglomeracjami, ponieważ deweloperzy lokowali swoje inwestycje przede wszystkim w miastach średniej i małej wielkości. Nowa podaż dostarczana na rynek w ostatnich latach to w znacznej mierze centra wygodnych zakupów typu „convenience”, obiekty o niewielkiej skali, często nieprzekraczające 10.000 m², rozbudowy parków handlowych - czasami tylko dla dwóch bądź trzech najemców (m.in. ukończona w I kw. 2023 roku rozbudowa PH Ząbkowice Śląskie o zaledwie 1.500 m² oraz realizowana obecnie rozbudowa Tuchola Park o dodatkowe 850 m²), bądź, jak odnotowano również w I kw. 2023 roku, modernizacje i przebudowy istniejących centrów (m.in. Atrium Promenada i Fort Wola w Warszawie). Wyjątkowo w I kw. 2023 roku, po raz pierwszy od kilku lat, odnotowano znaczący wzrost powierzchni handlowej w największych

„Pierwszy kwartał pod znakiem kontynuacji intensywnej rozbudowy najmniejszych ośrodków handlowych”

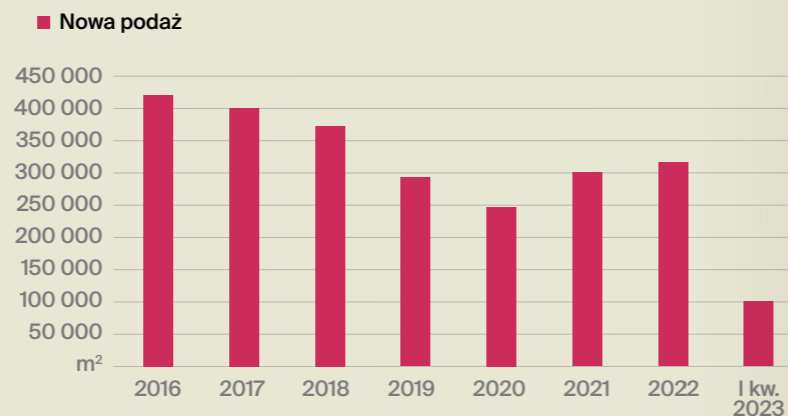
aglomeracjach, chociaż dotyczy to tylko stołecznego rynku. Na rynek warszawski trafiły trzy projekty, których łączna powierzchnia stanowiła niemal połowę nowej podaży w Polsce. W miastach średniej wielkości ukończono tylko jeden projekt o powierzchni 10.000 m², natomiast pozostałe inwestycje wprowadzono na rynki najmniejszych miast.

Na początku 2023 roku aktywność deweloperów na rynku powierzchni handlowych w Polsce nie zwolniła. Pomimo dużej nowej podaży dostarczonej na rynek, deweloperzy rozpoczęli budowę kolejnych inwestycji, dzięki którym łączny wolumen projektów w budowie wyniósł ok. 300.000 m². Zaledwie 8% podaży w budowie stanowią inwestycje zlokalizowane w głównych aglomeracjach, kolejne 27% w miastach średniej wielkości, a największy udział, 65%, przypada na najmniejsze miasta. Zdecydowana większość obecnie realizowanych projektów to nowe parki handlowe, jedynie kilka inwestycji to rozbudowy istniejących inwestycji - od 850 m² do 8.000 m².

Szacuje się, że ze względu na rosnące koszty finansowania inwestycji i problemy z pozyskaniem finansowania, jak i wysokie koszty energii, wiele planowanych inwestycji pozostaje wciąż wstrzymanych. Aktywność deweloperów częściowo hamuje również wzrost cen materiałów budowlanych, które według szacunków grupy PBS Handel za I kw. 2023 roku wzrosły średnio o 14% r/r.

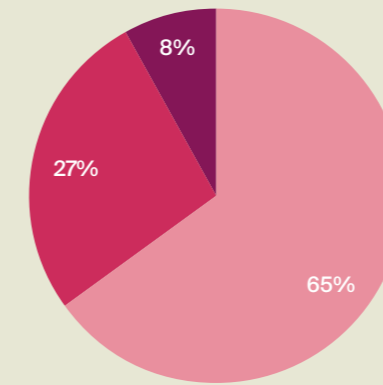
Początek 2023 roku na rynku handlowym w Polsce to również czas kolejnych debiutów marek nieobecnych dotychczas na lokalnym rynku. W I kw. 2023 roku m.in. swój pierwszy salon otworzyła brytyjska marka kosmetyczna Lush, a także niemiecka sieć sklepów spożywczych Mix Markt.

Roczna podaż powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: Knight Frank

Powierzchnia w budowie wg lokalizacji



- 8 głównych aglomeracji*
- średnie miasta (100.000-400.000 mieszkańców)
- małe miasta (do 100.000 mieszkańców)

* warszawska, śląska, trójmiejska, wrocławska, poznańska, krakowska, łódzka, szczecińska

Źródło: Knight Frank



Od sześciu miesięcy następuje również poprawa nastrojów Polaków dotycząca zakupów. Badanie wskaźnika ufności konsumenckiej pozwala na ocenę tendencji konsumpcji indywidualnej poprzez analizę sytuacji ekonomicznej i finansowej gospodarstw domowych. W kwietniu 2023 roku wskaźnik ten wyniósł -32,2 i był o 3,4 pp. wyższy w stosunku do poprzedniego miesiąca, natomiast w porównaniu z danymi sprzed sześciu miesięcy, tj. z październikiem 2022, wzrósł aż o 23,3 pp. Dodatkowo, wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej, opisujący tendencje konsumpcji indywidualnej wzrósł w kwietniu 2023 roku o 2,9 pp. względem poprzedniego miesiąca i wyniósł -19,7,

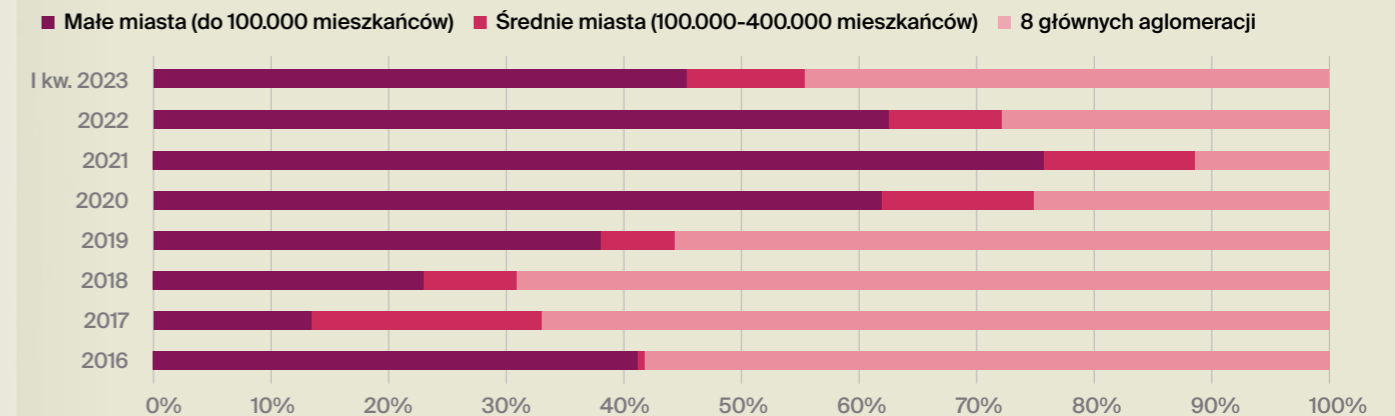
„Wyniki wskaźnika ufności konsumenckiej jako zapowiedź poprawy nastrojów konsumentów w kolejnych miesiącach”

natomiast w odniesieniu do października 2022 roku, kiedy osiągnął rekordowo niski poziom (-35,7) wzrósł o 16 pp. Może to być zapowiedź poprawy nastrojów konsumentów w kolejnych miesiącach.

Coraz lepsze nastroje konsumentów względem poprzedniego roku są również widoczne w wynikach odwiedzalności centrów handlowych, a także w obrotach najemców prowadzących działalność w tego typu obiektach. Według najnowszych danych Polskiej Rady Centrów Handlowych w lutym 2023 roku obroty wzrosły o ok. 30% w odniesieniu do analogicznego miesiąca 2022 roku. Natomiast odwiedzalność również odnotowała wzrost o 15% r/r.



Udział nowej podaży powierzchni handlowej według lokalizacji



Źródło: Knight Frank

Rynek magazynowy

Sektor nieruchomości magazynowych jest obecnie jednym z najszybciej rozwijających się segmentów na rynku nieruchomości w Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec marca 2023 roku przekroczyły 29,9 mln m², notując wzrost o blisko 20% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Warty zaznaczenia jest fakt, że w I kw. 2023 roku w każdym z obszarów koncentracji odnotowano przyrost podaży. Największym regionem niezmiennie pozostaje warszawski obszar koncentracji, oferujący ponad 6 mln m², na drugim miejscu uplasował się region Górnego Śląska z zasobami wynoszącymi 5,1 mln m², natomiast trzecie miejsce należy do regionu rynków wschodzących - 4,4 mln m².



W I kw. 2023 roku polski rynek powierzchni magazynowych kontynuował dynamiczny rozwój. W tym okresie odnotowano historycznie wysoki kwartalny wolumen nowej podaży – 1,85 mln m², który stanowił ponad 40% łącznej powierzchni zrealizowanej w rekordowym 2022 roku. Na rynkach wschodzących zrealizowano najwięcej powierzchni – ponad 470.000 m² (25% całkowitego wolumenu nowej podaży), następnie w warszawskim obszarze koncentracji 370.000 m², a na trzecim miejscu uplasował się region Górnego Śląska z 260.000 m². Największe obiekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w okresie od stycznia do marca 2023 roku to: Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146.000 m²), Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²), Panattoni BTS Best Secret w Sulechowie (88.500 m²).

Od początku bieżącego roku wyraźnie spadła aktywność deweloperów. Pod koniec marca 2023 roku odnotowano zmniejszenie się wolumenu powierzchni magazynowej w budowie o ponad połowę

„Dynamiczny rozwój zasobów magazynowych”

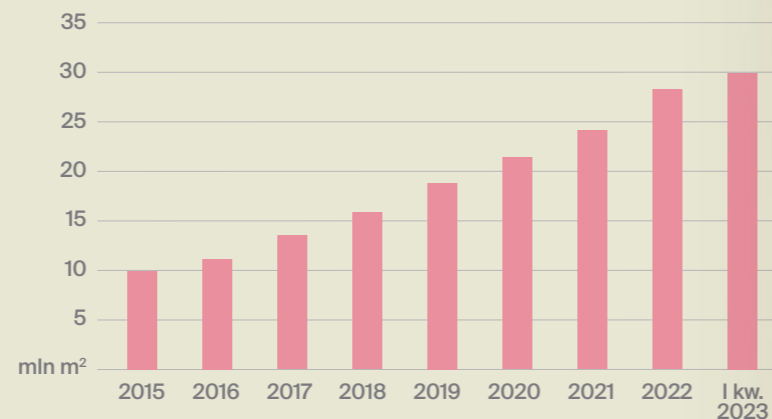
w porównaniu do tego samego okresu sprzed roku, osiągając poziom 2,1 mln m². W odniesieniu do poprzedniego kwartału, spadek wyniósł niemalże 40%. Deweloperzy, ze względu na aktualną sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie, stali się bardziej ostrożni i mniej skłonni do podejmowania spekulacyjnych inwestycji. Wysokie koszty budowy i finansowania mają istotny wpływ na decyzje dotyczące rozpoczynania nowych projektów, które zazwyczaj są zabezpieczane umowami najmu. Aktualnie, najwięcej nowych inwestycji powstaje w regionach rynków wschodzących (410.000 m²), aglomeracji warszawskiej (390.000 m²) oraz Polski Centralnej (340.000 m²).

W I kw. 2023 roku aktywność najemców na rynku magazynowym przyniosła wynajęcie znaczącej powierzchni - 1,2 mln m². Największe zainteresowanie dotyczyło 3 głównych obszarów: Warszawy, Polski Centralnej i Górnego Śląska, w tych regionach podpisano niemalże 50% całkowitego wolumenu umów najmu. Wśród największych transakcji zamkniętych w I kw. 2023 roku znalazły się: Panattoni Park Szczecin I (56.000 m²), Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (55.000 m²), MDC2 Park Kraków South (36.000 m²) oraz umowa podpisana w parku GLP Kraków Logistics Centre III na powierzchnię 36.500 m². Po latach ożywienia, popyt na powierzchnię magazynową w Polsce wyraźnie wyhamował i w I kw. 2023 roku spadł o 20% zarówno w porównaniu do IV kw. 2022 roku, jak i analogicznego okresu poprzedniego roku.

Rekordowy przyrost nowoczesnej powierzchni magazynowej w I kw. 2023 roku oraz ograniczona aktywność najemców spowodowały wyraźny wzrost współczynnika pustostanów, który

„Po latach ożywienia wyhamowanie w popycie”

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: Knight Frank

na koniec marca 2023 roku wynosił 6,4%. Oznacza to wzrost o ponad 3 pp. w porównaniu do I kw. 2022 roku. Najwyższą wartość odnotowano w zachodniopomorskim obszarze koncentracji – 10,4%, natomiast najniższą w Trójmieście - 0,9%.

Wpływ wysokich kosztów finansowania oraz budowy nowych projektów widoczny był również w warunkach najmu. W I kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym odnotowały niewielki wzrost. Najdroższym rynkiem pozostała Warszawa, gdzie czynsz wywoławczy kształtował się na poziomie 4,50-7,00 EUR/m²/miesiąc. W największych regionalnych obszarach koncentracji magazynowej miesięczne czynsze oscylowały na poziomie 3,50-4,50 EUR/m². Wyjątkami są Górny Śląsk, gdzie zaobserwowano wzrost do 5,50 EUR/m²/miesiąc oraz Kraków do 5,00 EUR/m²/miesiąc.

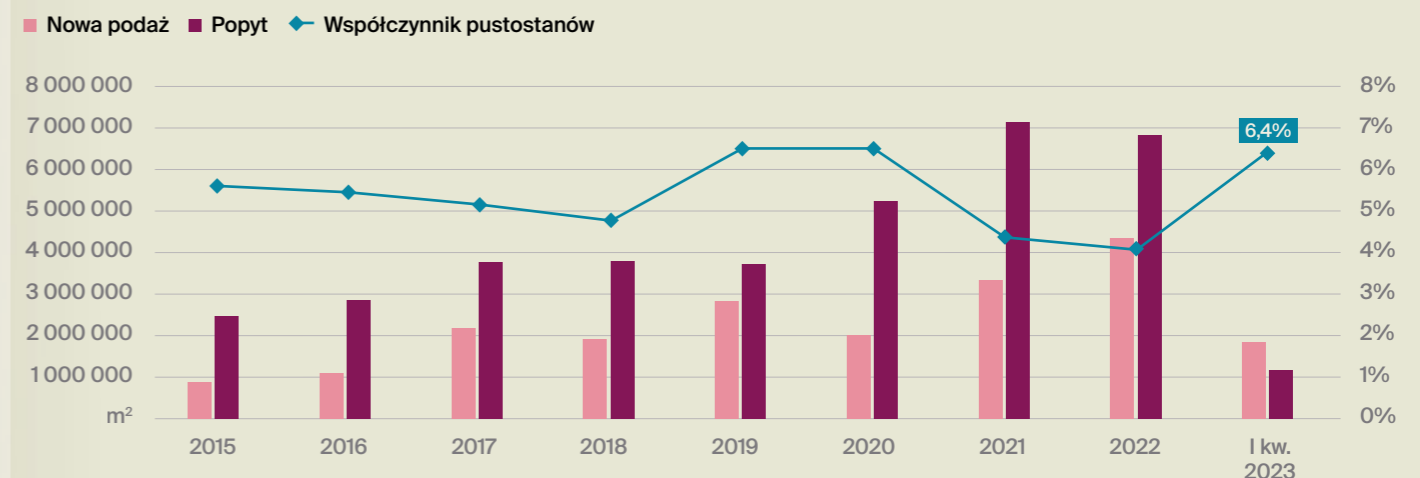
Zasoby powierzchni magazynowej oraz podaż w budowie w Polsce (m², I kw. 2023)



Źródło: Knight Frank



Nowa podaż, popyt oraz współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

Rynek PRS

W przeciwieństwie do rozwiniętych sektorów nieruchomości komercyjnych, takich jak rynek biurowy czy handlowy, gdzie aktywność deweloperów zdecydowanie wyhamowała, w sektorze PRS z kwartału na kwartał obserwowane jest coraz większe ożywienie po stronie deweloperów i inwestorów. Po intensywnym rozwoju sektora PRS w 2022 roku, I kw. 2023 roku to kontynuacja tempa wzrostu. Co prawda, głównymi przeszkodami dla deweloperów na rynku PRS są: wysoka inflacja, rosnące koszty budowy oraz ograniczony dostęp do finansowania.

Pomimo wyzwań i niepewności obserwuje się dalszy rozwój sektora PRS. W rezultacie, pod koniec I kw. 2023 roku operatorzy instytucjonalni dysponowali ponad 13.800 lokalami na wynajem, z czego ponad 1.700 zostało oddanych do użytku w pierwszych trzech miesiącach roku, a rynkiem, który odnotował największy wzrost zasobów był Poznań - to tu deweloperzy wprowadzili na rynek ok. 37% nowej podaży. Na koniec I kw. 2023 roku Warszawa utrzymała pozycję największego rynku PRS w Polsce, oferując około 5.100 mieszkań na wynajem, co stanowi 42% całkowitych zasobów krajowych. Na drugim miejscu znajduje się Wrocław z prawie 2.600 apartamentami.

Na koniec I kw. 2023 roku w Polsce zidentyfikowano ponad 7.300 mieszkań w budowie, w ramach 29 projektów, a ukończenie 21 z nich planowane jest do końca roku. W rezultacie w całym 2023 roku na rynek trafi łącznie ponad 5.500 nowych apartamentów na wynajem, czyli niemal dwukrotnie więcej niż w 2022 roku. Największa nowa podaż spodziewana jest w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu.

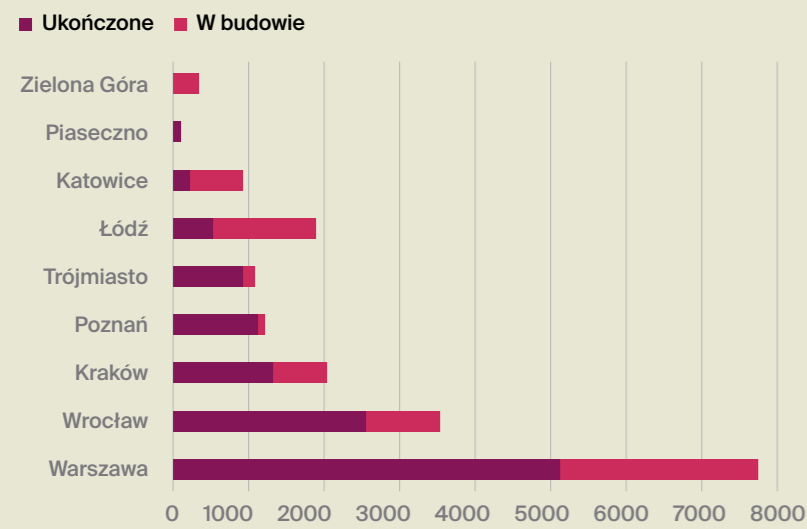
„Rosnące zainteresowanie rynkiem PRS po stronie deweloperów i inwestorów”



Na polskim rynku PRS działają obecnie zarówno polscy, jak i zagraniczni operatorzy, z dużym międzynarodowym doświadczeniem w branży. Na koniec I kw. 2023 roku największy udział w istniejących zasobach miało Echo Investment (28%), które na swojej platformie Resi4Rent oferuje prawie 3.400 mieszkań w 12 projektach. Innymi znaczącymi inwestorami są TAG Immobilien (2.200 apartamentów w ramach 9 inwestycji na platformie Vantage Rent) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (ponad 2.000 istniejących lokali w 19 projektach). Ponadto TAG Immobilien nabył 100% udziałów w Grupie Robyg, zabezpieczając grunty pod około 16.500 mieszkań w ramach 14 inwestycji.

Ewoluujący rynek nieruchomości oraz obecny klimat społeczno-gospodarczy w Polsce, stwarzają nowe możliwości dla dalszej ekspansji sektora PRS w Polsce. Co najważniejsze, wysokie ceny w sektorze mieszkaniowym i utrzymujące się wysokie stopy procentowe ograniczają siłę nabywczą kupujących, w wyniku czego popyt na mieszkania jest zaspokajany przez wynajem. Co więcej, na rynku mieszkaniowym pojawiają się spekulacje dotyczące wzrostu cen mieszkań w najbliższych miesiącach, stąd wiele osób próbuje już teraz dokonać zakupu jako prywatnej inwestycji. Powstała sytuacja, w której dostęp do nowych mieszkań jest ograniczony, skłania wiele osób do podjęcia decyzji o wynajmie, w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, od kilku lat obserwuje się w Polsce zmianę pokoleniową, w ramach której zmienia się podejście do długoterminowych zobowiązań. Może to przynieść zmianę w proporcjach między wynajmem mieszkań a ich własnością. Na korzyść wynajmu przemawia również lokalizacja tego typu nieruchomości, często w atrakcyjnych częściach w centrach miast, co jest niezwykle istotne wśród młodych, pracujących osób.

Zasoby mieszkań na wynajem oraz podaż w budowie według lokalizacji



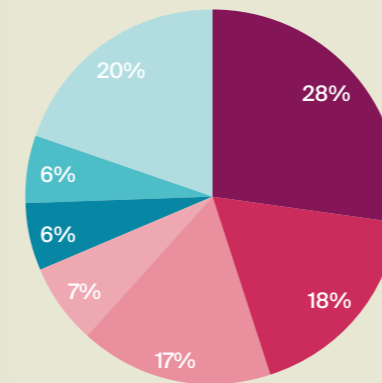
Źródło: Knight Frank

Silny popyt na mieszkania przeznaczone na wynajem znajduje odzwierciedlenie w wyjątkowo niskim wskaźniku pustostanów w sektorze PRS, szacowanym na mniej niż 4% w I kw. 2023 roku, czyli o 1 pp. więcej w porównaniu z końcem 2022 roku. Sektor charakteryzuje się również szybkim tempem komercjalizacji – w wielu przypadkach większość mieszkań jest już wynajęta przed ukończeniem projektu.

„Niski wolumen dostępnych mieszkań odzwierciedla silny popyt”

Po znaczącym wzroście czynszów w sektorze PRS w 2022 roku, stawki za wynajem w Warszawie utrzymały się na stabilnym poziomie w I kw. 2023 roku. W miastach regionalnych, pomimo wyższych kosztów finansowania nowych inwestycji i rosnących kosztów budowy, czynsze spadły średnio o 6-9% w porównaniu do wartości z 2022 roku.

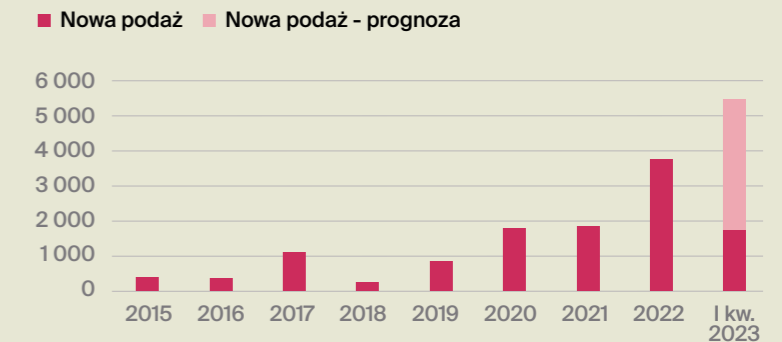
Udział inwestorów w sektorze PRS w Polsce (I kw. 2023)



- Echo Investment/R4R Sarl
- TAG Immobilien
- Fundusz Mieszkań na Wynajem
- Atrium European Real Estate
- Griffin Real Estate
- Hemistaden Bostad
- Inni

Źródło: Knight Frank

Roczna podaż mieszkań na wynajem z sektora PRS



Źródło: Knight Frank

Średnie ceny mieszkań na wynajem w I kw. 2023

Mieszkanie 1-pokojowe	Mieszkanie 2-pokojowe	Mieszkanie 3-pokojowe
Warszawa: 106-125 PLN	Warszawa: 95-103 PLN	Warszawa: 80-101 PLN
Miasta regionalne: 66-76 PLN	Miasta regionalne: 61-71 PLN	Miasta regionalne: 69-72 PLN

Źródło: Knight Frank



KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY

Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

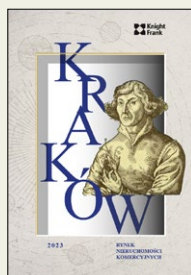
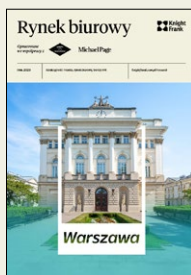
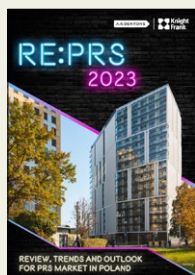
INDUSTRIAL AGENCY

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
[knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/](https://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2023

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.