

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE

I KWARTAŁ
2022



**Rynek
inwestycyjny**



**Rynek
handlowy**



**Sytuacja
gospodarcza**



**Rynek
biurowy**



**Rynek
magazynowy**

RYNEK INWESTYCYJNY

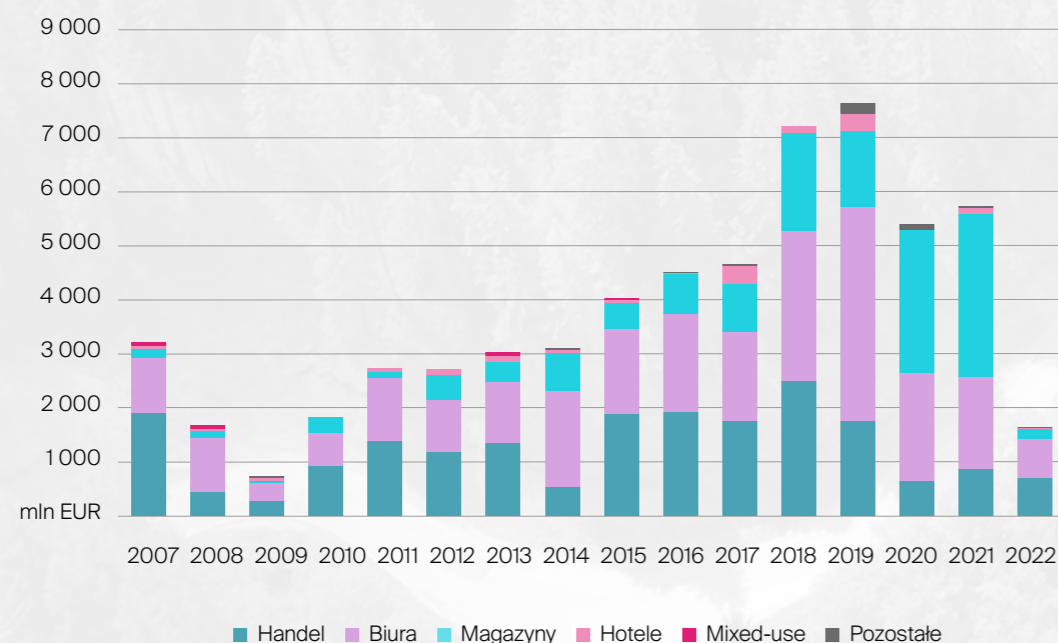
Wolumen transakcji inwestycyjnych, które zamknięto w I kw. 2022 roku przekroczył wartość 1,65 mld EUR, co okazało się rezultatem o ok. 30% lepszym od osiągniętego w analogicznym okresie 2021 roku. Jednak należy mieć na uwadze fakt, że ok. 70% tego wolumenu stanowiły jedynie trzy transakcje – nabycie budynku biurowego Warsaw HUB przez Google od Ghelamco oraz zbycie przez EPP ok. 50% udziałów w dwóch portfelach nieruchomości handlowych - do PIMCO i do I Group - w konsekwencji wycofania się EPP z giełd w Johannesburgu i Luksemburgu.

Analiza pozostałego wolumenu (tj. po wyłączeniu powyższych transakcji) pokazuje utrzymującą się silną pozycję sektora magazynowego. W pierwszych trzech

miesiącach roku aktywa tego typu zostały zakupione na kwotę ok. 190 mln EUR. Za nimi uplasował się sektor biurowy (147 mln EUR), natomiast na projekty z sektora handlowego wydano 75 mln EUR.

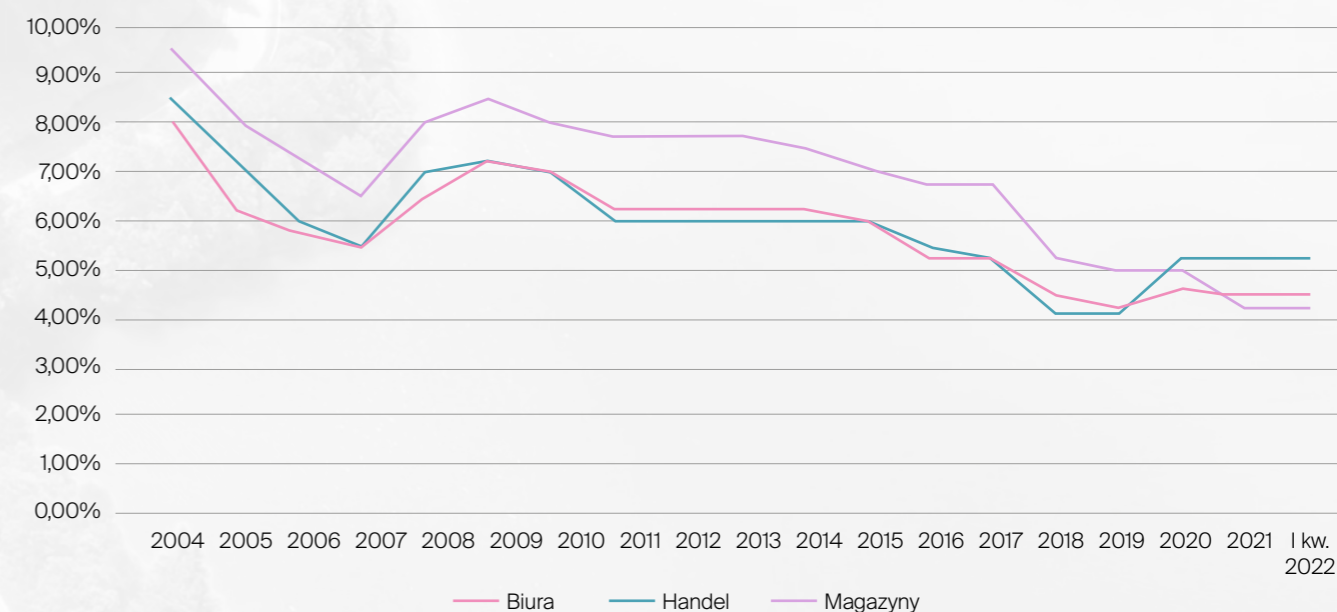
Warto podkreślić, że wolumen inwestycyjny w pierwszych trzech miesiącach 2022 roku tworzyły transakcje, których procesy negocjacyjne rozpoczęły się jeszcze w 2021 roku, a więc polski rynek inwestycyjny nie odnotował jeszcze konsekwencji wybuchu wojny w Ukrainie. Eksperti Knight Frank oczekują, że skutki tego konfliktu będą widoczne nie wcześniej niż w III kw. tego roku, gdyż wielu inwestorów, którzy planowali rozpocząć procesy akwizycyjne w pierwszym kwartale, po wybuchu wojny zdecydowała się przyjąć strategię „wait and see”.

Wykres: Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (2007-I kw. 2022)



Źródło: Knight Frank

Wykres: Stopy kapitalizacji dla obiektów typu prime w Polsce (2004-I kw. 2022)



Źródło: Knight Frank

Pod koniec I kw. 2022 roku, stopy kapitalizacji dla najlepszych wielonajemcowych obiektów magazynowych zlokalizowanych w głównych obszarach koncentracji w Polsce kształtowały się na poziomie ok. 5,00%-5,50% i pozostały stabilne w porównaniu z końcem 2021 roku. Jeśli miałyby miejsce transakcje najlepszymi projektami o dłuższych niż standardowe umowach najmu (powyżej 10 lat) to oczekuje się, że byłyby one wyceniane na poziomie 4,25-4,50%. Stopy kapitalizacji typu prime dla budynków biurowych oscylowały wokół 4,50% (potwierzone transakcją pomiędzy Google a Ghelamco). W I kw. 2022 roku nie było transakcji najlepszymi projektami typu prime z sektora handlowego, jednak można szacować, że gdyby takie negocjacje miały miejsce, projekty te osiągnęłyby stopę ok. 5,25%. W I kw. 2022 roku zdecydowana większość inwestycji z tego sektora obejmowała mniejsze

projekty (małe parki handlowe i centra typu convenience), które cieszą się niezmiennym zainteresowaniem ze strony inwestorów w ostatnich kwartałach.

Oczekuje się, że w kolejnych miesiącach 2022 roku na nastroje inwestorów na polskim rynku w dużym stopniu będzie wpływać wojna w Ukrainie, a także konsekwencje, które będzie ona miała dla polskiej gospodarki. Jeszcze w 2021 roku, głównym zmartwieniem inwestorów był systematyczny wzrost inflacji i odpowiedź na ten trend ze strony Rady Polityki Pieniężnej w postaci serii podnoszonych stóp procentowych (zapoczątkowanej w październiku 2021 roku). Rezultatem tych działań był wzrost kosztów kredytów oraz spadek zwrotów z inwestycji. Na początku 2022 roku na rynku dodatkowo pojawiła się niepewność związana z wybuchem wojny oraz wywołanym nią pogorszeniem się sytuacji w sektorze budowlanym.

Trudności z pozyskaniem materiałów budowlanych (w następstwie zerwanych łańcuchów dostaw), ich dynamicznie rosnące ceny a także problemy z siłą roboczą w związku z naborem ukraińskich pracowników do armii i ich wyjazdem do Ukrainy sprawiły, że realizacja kontraktów budowlanych również może ulec tymczasowemu zahamowaniu. Tak więc w 2022 roku można oczekiwać spadku liczby rozpoczynanych budów w różnych sektorach nieruchomości w Polsce, co w średnim okresie może przełożyć się na ograniczoną podaż nowoczesnej powierzchni komercyjnej, co wytworzy presję na wzrost czynszów. Z drugiej strony, zauważalna w ostatnim czasie niepewność w gospodarce, rosnąca inflacja i w konsekwencji również stopy procentowe mogą wpłynąć na wyhamowanie wzrostów cen aktywów, a być może nawet lekką korektę stóp kapitalizacji.

RYNEK BIUROWY

Całkowite istniejące zasoby biurowe w Polsce na koniec marca 2022 roku przekroczyły 12,5 mln m² i po raz pierwszy w historii polskiego rynku biurowego łączna powierzchnia biurowa w miastach regionalnych osiągnęła skalę większą niż w Warszawie. Kraków i Wrocław z całkowitymi zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio 1,64 mln m² i 1,28 mln m² pozostały największymi regionalnymi rynkami biurowymi w Polsce. Pozycję na podium

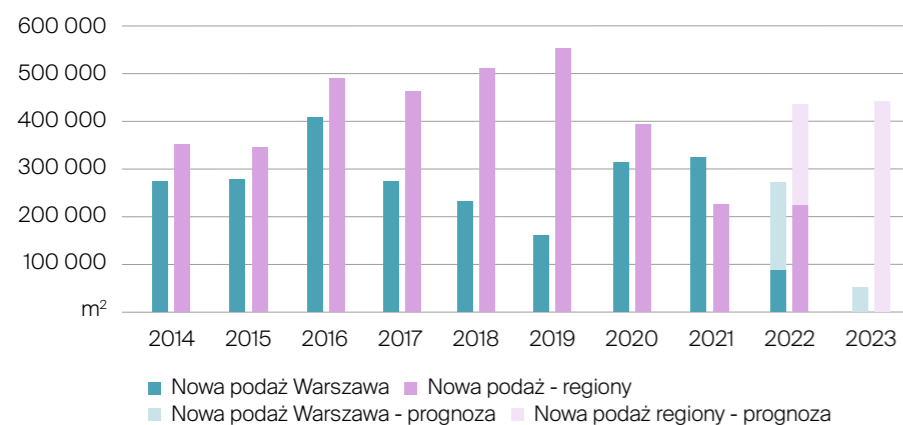
utrzymało również Trójmiasto, które na koniec I kw. 2022 roku odnotowało ponad 992.000 m² powierzchni biurowej.

Od stycznia do marca 2022 roku w całej Polsce oddano do użytku ponad 333.000 m² powierzchni biurowej i była to najwyższa kwartalna podaż w ostatnich kilku latach. Aż 35% całkowitego wolumenu nowej podaży (116.000 m²), oddano do użytku w Katowicach. Na drugim miejscu

uplasowała się Warszawa z nową podażą stanowiącą 27% ukończonych w I kw. 2022 roku powierzchni biurowych (90.000 m²), a na trzecim - Wrocław (36.000 m²). Pozostałe miasta odnotowały łączną nową podaż na poziomie 91.000 m², przy czym w Poznaniu i Szczecinie nie oddano do użytku żadnego nowego budynku.

Chociaż w I kw. 2022 roku Warszawa oferowała najwyższy wolumen biur w budowie spośród polskich miast, aktywność deweloperów biurowych w stolicy kształtowała się na poziomie najniższym od dekady (282.000 m²). Podobnie wyglądała sytuacja na początku 2022 roku na rynkach regionalnych, gdzie w budowie było łączne niemal 675.000 m² (aż połowa tego wolumenu była realizowana w dwóch miastach: w Krakowie - 197.000 m², oraz w Trójmieście - 140.000 m²). Niemniej jednak, ponieważ blisko 1/3 tej powierzchni ma zostać dostarczona na rynki regionalne jeszcze w 2022 roku a oddanie do użytku pozostałych biur zaplanowane jest na rok 2023, nowa podaż w tych latach osiągnie wysokie poziomy notowane przed pandemią.

► Wykres: Roczna podaż biurowa w Warszawie i miastach regionalnych z prognozą na lata 2022-2023



Źródło: Knight Frank

Z drugiej strony należy jednak podkreślić, że w ostatnich kwartałach zauważalne stało się wstrzymywanie się deweloperów z decyzjami dotyczącymi rozpoczynania kolejnych budów, zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych. W 2021 roku decyzje te wynikały w dużym stopniu z bardzo wysokiej podaży dostępnych biur i umiarkowanego popytu, na który wpływ miały jeszcze warunki pandemiczne. W 2022 roku do tych argumentów dołączyły konsekwencje wojny w Ukrainie - rosnące ceny materiałów budowlanych, przerwane łańcuchy dostaw oraz podnoszone przez RPP od jesieni 2021 roku stopy procentowe (zwiększające koszty m.in. kredytów budowlanych). Aktywność najemców na rynku biurowym w pierwszych miesiącach 2022 roku utrzymała się na poziomie porównywalnym

z ostatnim kwartałem 2021 roku. Od stycznia do marca 2022 roku przedmiotem najmu biurowego w Polsce było blisko 427.000 m². Prawie 65% powierzchni wynajęto w Warszawie, zaś pozostałe blisko 154.000 m² przypadło na miasta regionalne, gdzie najwyższy popyt odnotowano we Wrocławiu i w Krakowie.

Odnotowany popyt miał bezpośredni wpływ na wskaźnik pustostanów, który dla największych dziewięciu centrów biznesowych w Polsce wynosił 13,8% na koniec marca 2022 roku (około 1,73 mln m² powierzchni dostępnej od zaraz) i wzrósł o 0,4 pp. kw/kw (1,7 pp. r/r). Na koniec I kw. 2022 roku we wszystkich miastach regionalnych, poza Szczecinem, współczynnik pustostanów przekroczył 12%. Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Katowicach

-19,8%, zaś najniższy w Szczecinie - 3%. Zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie czynsze wywoławcze w I kw. 2022 roku pozostały na relatywnie stabilnym poziomie, jednak kolejni deweloperzy zapowiadają podwyżki czynszów. Stawki wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie kształtowały się w przedziale 20-25 EUR/m²/miesiąc, przy czym za najlepsze powierzchnie biurowe na najwyższych piętrach nowoczesnych wież osiągały nawet 27-28 EUR/m²/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki wahały się od 15 do 24 EUR/m²/miesiąc, zaś poza centrum wynosiły od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne wywoławcze stawki wahały się od 8 do 16,50 EUR/m²/miesiąc, w niektórych lokalizacjach osiągając 17 EUR/m²/miesiąc.

TRENDY

01
Wysoka dostępna podaż biurowa w Warszawie i regionach oraz perspektywa utrzymania się tej skali podaży w miastach regionalnych sprawiają, że decyzje o rozpoczynaniu nowych budów są odkładane w czasie. Dodatkowym powodem takich decyzji deweloperów jest ograniczona dostępność materiałów budowlanych i dynamicznie zmieniające się ceny tych materiałów. W konsekwencji tego w kolejnych 12-18 miesiącach zahamuje to przyrost nowo budowanej podaży w miastach regionalnych, a w Warszawie może doprowadzić do powstania luki podażowej.

02
Ze względu na znaczną ilość powierzchni, jaka ma zostać dostarczona na rynek w ciągu kilku najbliższych kwartałów, w miastach regionalnych oczekiwany jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów na większości rynków regionalnych. W Warszawie natomiast możliwa jest dalsza obniżka wskaźnika, jeśli popyt na biura w kolejnych kwartałach utrzyma się na poziomie zanotowanym w pierwszych trzech miesiącach 2022 roku.

03
Wysoka dostępność powierzchni biurowej oraz popyt nierównoważący nowej podaży mogą zachęcać najemców do podejmowania renegotjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach.

04
Wysoka biurowa absorpcja netto odnotowana w I kw. 2022 roku zarówno w Warszawie jak i w regionach (która niemal zrównała się z absorpcją zanotowaną w całym 2021 roku) pozwala na umiarkowany optymizm w zakresie popytu na biura w 2022 roku.

05
We wszystkich projektach można natomiast oczekiwać wzrostu stawek eksploatacyjnych, z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

RYNEK HANDLOWY

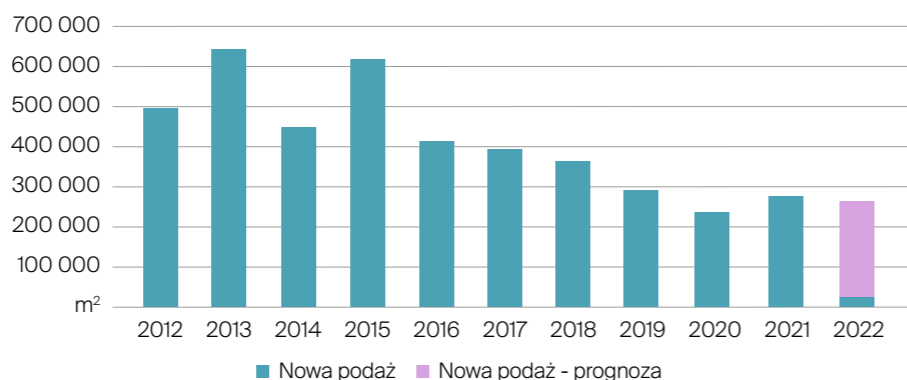
W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2022 roku zasoby handlowe w Polsce powiększyły się zaledwie o niespełna 25.000 m². Ponad połowa nowej podaży zlokalizowana była w parkach handlowych o powierzchni od 5.000 do 10.000 m², co stanowiło kontynuację trendu obserwowanego w ostatnich latach. Wśród nowo otwartych obiektów znalazły się: Stacja Sierpc (8.000 m²), rozbudowana część Gemini Park w Tychach (7.400 m²), Galeria Gama w Warce (5.200 m²) oraz dodatkowo 4.000 m² w Galerii Radomsko. W konsekwencji, na koniec marca 2022 roku całkowita podaż powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła niemal 12,3 mln m². Warto dodać, że w I kw. 2022 roku działalność rozpoczął także sklep Leroy Merlin (10.000 m²) wchodzący w skład budowanego kompleksu Karuzela w Kołobrzegu. Aż 70% nowej podaży oddanej do użytku w I kw. 2022 roku zlokalizowane było w małych miastach (o populacji poniżej 100.000 osób). Fakt ten odzwierciedla postępującą zmianę struktury formatów handlowych na polskim rynku i przesunięcie uwagi inwestorów w kierunku mniejszych miast.

Ostatni kwartał 2021 roku przyniósł pierwsze pozytywne sygnały dla rynku nieruchomości handlowych, czego dowodem były powracające do czasów

przed pandemią obroty oraz utrzymująca się wysoka aktywność deweloperów. Niski wolumen kwartalnej nowej podaży odnotowany pomiędzy styczniem a marcem 2022 roku jest efektem nie tylko bezprecedensowej sytuacji, jaką była pandemia COVID-19, ale także zbrojnego ataku Rosji na Ukrainę na początku 2022 roku. Utrudnienia w dostawach materiałów budowlanych trwające od kilkunastu miesięcy, dodatkowo nasilone w I kwartale 2022 roku w wyniku wojny, spowodowały opóźnienia procesów budowlanych.

Niemniej jednak na koniec marca 2022 roku w budowie pozostawało około 250.000 m² powierzchni handlowej. Zdecydowana większość projektów ma zostać ukończona jeszcze

Wykres: Roczna podaż powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: Knight Frank

w 2022 roku. Do największych inwestycji znajdujących się na etapie budowy należą: Karuzela Kołobrzeg (łącznie ok. 30.000 m²), Nowy Fort Wola w Warszawie (28.000 m²), rozbudowa parku handlowego Atut Ruczaj w Krakowie (25.000 m²), park handlowy Dor Plaza powstający w Częstochowie w miejscu zamkniętego sklepu Tesco (ok. 17.500 m²) oraz Karuzela Puławy (14.000 m²). Tempo i struktura przyrostu podaży powierzchni handlowej, zlokalizowanej głównie w małych projektach, a także prawdopodobne opóźnienia w terminach oddania do użytku nowych obiektów mogą skutkować tym, że 2022 rok będzie kolejnym rokiem z nową podażą na poziomie zdecydowanie poniżej średniej z ostatnich 5 pełnych lat wynoszącej ponad 300.000 m².

roku osiągnęły poziomy odpowiednio 87,6% i 95% w porównaniu do analogicznych miesięcy 2019 roku.

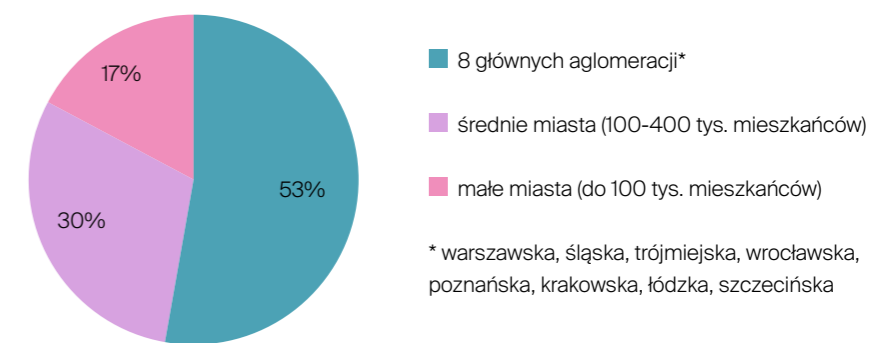
W ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy rynek obserwował ograniczenie tempa ekspansji sieci zarówno krajowych, jak i międzynarodowych. Obniżenie przychodów w okresie pandemii przyspieszyło też decyzje międzynarodowych marek takich jak

w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku. W lutym 2022 roku odwiedzalność kształtowała się na poziomie 89% wskaźnika z lutego 2019 roku i jednocześnie była wyższa o 8,3% niż wartość zarejestrowana w lutym 2021 roku, a w marcu 2022 roku wyniosła 99,7% wskaźnika notowanego w analogicznym miesiącu 2019 roku. Według danych PRCH obroty w centrach handlowych w styczniu i w lutym 2022

Warto jednocześnie podkreślić, że centra handlowe stopniowo odbudowują poziom odwiedzalności notowany w okresie sprzed pandemii. Badania odwiedzalności przeprowadzone przez Polską Radę Centrów Handlowych pokazały, że klienci wracają do stacjonarnych zakupów. W styczniu 2022 roku, pomimo kolejnej fali pandemii, ruch w centrach handlowych był tylko o 2% niższy

między innymi Camaieu, Salamander, Sportisimo, Stefanel i Promod o całkowitym wycofaniu się z Polski. Sieć Orsay także planuje zamknięcie swoich sklepów w Polsce do końca czerwca 2022 roku. Niemniej jednak warto podkreślić, że polski rynek wciąż przyciąga nowe marki: ekspansję zapowiedziała niemiecka sieć drogerii dm, w Warszawie otwarty został pierwszy butik marki Philipp Plein, a niemiecka sieć sportowa Snipes zadebiutowała w Polsce w wyniku przejęcia salonów sieci Distance.

Wykres: Powierzchnia w budowie wg lokalizacji



Źródło: Knight Frank

TRENDY

01

Zmiany sytuacji gospodarczo-społecznej w Europie nie obniżyły zainteresowania obiektami typu convenience zarówno po stronie konsumentów, jak i inwestorów. Potwierdzają to dane dotyczące obecnie realizowanej podaży - małe parki handlowe stanowią około 1/4 budów. Przewiduje się, że w dalszym ciągu na rynek dostarczana będzie głównie powierzchnia w tego typu projektach przede wszystkim zlokalizowanych w mniejszych ośrodkach miejskich.

02

Obserwując zachowania konsumentów po zniesieniu obostrzeń związanych z pandemią COVID-19 można spodziewać się dalszego stopniowego powrotu klientów do galerii handlowych. Odzwierciedlają to między innymi poprawiające się wyniki odwiedzalności centrów handlowych prezentowane przez PRCH.

03

Według danych GUS w marcu 2022 roku w Polsce wyraźnie wzrosła sprzedaż detaliczna - o 9,6% r/r oraz 16,4% w porównaniu z poprzednim miesiącem - i jest to między innymi efekt napływu uchodźców z Ukrainy oraz organizowanych na ich potrzeby zbiórek podstawowych produktów. Prognozuje się, że w najbliższych miesiącach tendencja ta zostanie podtrzymana. Niemniej jednak długofalowe skutki przyjazdu uchodźców zależą od tego, ilu z nich zdecyduje się na długotrwały pobyt w Polsce.

04

W efekcie znaczącego wzrostu cen notowanego w ostatnich miesiącach uwaga konsumentów została skierowana przede wszystkim na artykuły pierwszej potrzeby, co z kolei przyczyniło się do wzrostu popularności zakupów w dyskontach i outletach. Warto jednak podkreślić, że z uwagi na wysoką inflację obserwowane jest osłabienie konsumpcji, które utrzyma się także w kolejnych kwartałach, co w perspektywie długofalowej wpłynie na pogorszenie dynamiki PKB w 2022 roku.

05

Prognozuje się utrzymanie się wyższego niż przed pandemią udziału e-commerce w sprzedaży detalicznej. Według danych GUS w pierwszych trzech miesiącach 2022 roku wskaźnik ten wynosił odpowiednio 11,1%, 10% i 9,4%, a w kolejnych kwartałach przewidywane jest jego dalsze zwiększanie się, co może być konsekwencją poszukiwania przez konsumentów tańszych ofert w sieci.

RYNEK MAGAZYNOWY

Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych jest obecnie jednym z najszybciej rozwijających się sektorów w polskiej gospodarce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec marca 2022 roku przekroczyły 25,3 mln m², notując ponad 17% wzrost w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Przyrost nowej powierzchni zanotowano na każdym z 9 obszarów koncentracji magazynowej, na tzw. rynkach „wielkiej piątki”: Warszawy (strefa I i II), Górnego Śląska, Polski Centralnej, Dolnego Śląska, Wielkopolski oraz w Trójmieście, rejonie Szczecina, Krakowa oraz na rynkach wschodzących. Rynkami z największymi zasobami powierzchni magazynowej w Polsce pozostają: Warszawa, oferująca ponad 5,5 mln m² (22% całkowitych zasobów) oraz region Górnego Śląska (18%) oraz Polski Centralnej (15%).

Początek 2022 roku na polskim rynku powierzchni magazynowych to kontynuacja dynamicznych wzrostów. Od stycznia do końca marca 2022 roku do użytku najemców trafiło rekordowe 1,3 mln m² powierzchni. Wynik ten jest najwyższym kwartalnym wolumenem nowej podaży zarejestrowanym na krajowym rynku. Największą ilość ukończonych projektów, ponad 280.000 m², deweloperzy zrealizowali w regionie Wielkopolski (21% całkowitego wolumenu nowej podaży), w regionie

Dolnego Śląska (236.000 m²) i Górnego Śląska (216.000 m²). W ciągu pierwszych trzech miesięcy bieżącego roku pozwolenie na użytkowanie uzyskały m.in.: Hillwood BTS w Bydgoszczy (104.000 m²), P3 Poznań II o powierzchni 82.000 m², Hillwood BTS Stryków II (73.000 m²) oraz Segro Logistics Park Poznań, BTS w Gołuskach (50.000 m²).

Aktywność deweloperów kolejny kwartał z rzędu utrzymuje się na wyjątkowo wysokim poziomie. Na koniec marca 2022 roku w budowie pozostawało 4,7 mln m² powierzchni, tj. tylko 2% mniej w porównaniu z IV kw. 2021 roku. Dane te potwierdzają, iż pomimo ograniczeń związanych z dostępnością materiałów, siły roboczej oraz wzrostów cen, realizacje nowych inwestycji nie zwalniają tempa. Aktualnie najwięcej nowych inwestycji powstaje na rynkach wschodzących, gdzie realizowane jest ponad 860.000 m² nowej powierzchni. Na podium uplasował się również obszar Polski Centralnej (788.000 m²) oraz Górnego Śląska (743.000 m²).

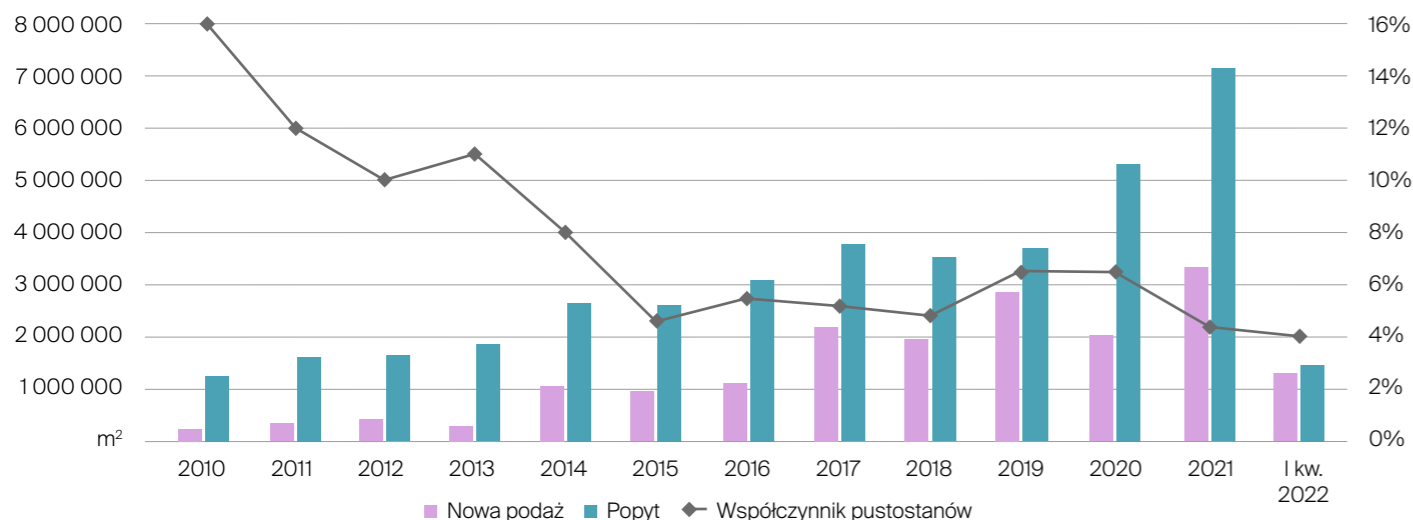
Zainteresowanie najemców powierzchnią magazynową w Polsce pozostaje wysokie i przełożyło się na 1,4 mln m² powierzchni wynajętej w I kw. 2022. Największym powodzeniem cieszyły się trzy rozwinięte obszary koncentracji, z których liderem został region Górnego Śląska (21% popytu), na drugim miejscu uplasowała się Warszawa (strefa I i II

z 16% udziałem) a na trzecim - obszar Polski Centralnej (14% całkowitego wolumenu zawartych umów).

Pomimo rekordowego wolumenu nowej podaży dostarczonej na rynek w I kw. 2022 roku, współczynnik pustostanów na rynku magazynowym w Polsce zanotował pod koniec marca 2022 roku spadek do historycznie najniższej wartości szacowanej na 4,1%. Największy wolumen powierzchni magazynowej dostępnej od zaraz oferował region Górnego Śląska z poziomem pustostanów oscylującym w okolicach 7%. Z kolei dostępność powierzchni jest bardzo ograniczona w regionie rynków wschodzących, Szczecina, Łodzi, Krakowa i w Trójmieście.

W I kw. 2022 roku odnotowano wzrost stawek czynszów wywoławczych na głównych rynkach magazynowych w Polsce. Co więcej, należy oczekiwać, że trend ten utrzyma się również w II kw. 2022 roku. Najdroższym rynkiem pozostaje Warszawa, gdzie czynsz wywoławczy w granicach administracyjnych miasta wynosi 4,00-5,60 EUR/m²/miesiąc, natomiast w strefie II - 3,00-4,50 EUR/m²/miesiąc. W największych rejonach koncentracji poza Warszawą czynsze wywoławcze kształtowały się na poziomie 3,00-4,30 EUR/m²/miesiąc, natomiast na rynkach wschodzących - 3,00-3,80 EUR/m²/miesiąc.

Wykres: Nowa podaż, popyt oraz współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

TRENDY

01

Wraz z rozwojem i dywersyfikacją powierzchni magazynowej zauważalne są zmiany w standardzie technicznym budowanych obiektów. Coraz częściej deweloperzy realizują projekty o zwiększonej nośności posadzki, wyższej wysokości oraz zwiększonej termoizolacyjności ścian.

02

Obserwuje się dalszy, dynamiczny rozwój formatów miejskich oraz obiektów typu last mile logistics, które są obiektami wysoce pożądanymi przez najemców z sektora e-commerce oraz q-commerce. Na polskim rynku pojawił się również nowy format typu „dark stores” jako mini centra dystrybucji, szczególnie dla branży e-grocery.

03

Ważną kwestią w realizowanych oraz istniejących obiektach stają się proekologiczne rozwiązania wpisujące się w strategię ESG, np. większe przeszklenia w części biurowej obiektów magazynowych, odzysk wody szarej, montaż paneli fotowoltaicznych.

04

Podaż nierównoważąca popytu w korelacji z niskim poziomem pustostanów wywołuje presję wzrostu wywoławczych stawek czynszu, której pierwsze oznaki są już widoczne.

05

Ze względu na wzrost kosztów energii oraz cen usług, w obiektach magazynowych prognozowany jest wzrost kosztów opłat eksploatacyjnych.

06

Wysoki popyt w sektorze magazynowym będzie generowany przez dalszy, dynamiczny rozwój sektora e-commerce, firm logistycznych i kurierskich.

07

Rekordowa aktywność deweloperów w sektorze wpłynie na dalszy rozwój sektora i dynamiczny wzrost zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej w 2022 roku. Jednak ograniczona dostępność materiałów budowlanych, dalszy wzrost ich cen oraz braki w zasobach ludzkich (konsekwencja konfliktu za wschodnią granicą) mogą w kolejnych kwartałach wpłynąć na opóźnienia realizacji rozpoczętych inwestycji lub wstrzymać decyzję o rozpoczynaniu nowych projektów realizowanych spekulacyjnie.

SYTUACJA GOSPODARCZA

KLUCZOWE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE

KONIUNKTURA W BUDOWNICTWIE

Zgodnie z danymi GUS, w maju 2022 roku wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie wyniósł -14 pkt. i był wyższy od tego zanotowanego w kwietniu 2022 roku (-15,4). Głównym powodem tak niskiego poziomu wskaźnika są coraz wyższe ceny surowców i materiałów oraz wojna na Ukrainie, powodująca zaburzenia w łańcuchu dostaw szczególnie takich surowców jak stal, aluminium czy drewno. Ponadto wzrost cen surowców wynika w dużej mierze ze wzrostu cen energii i paliw. Dodatkowo, bardzo ważnym czynnikiem są koszty zatrudnienia i niedobór pracowników fizycznych, a także niepewność co do sytuacji gospodarczej i wstrzymywanie się z decyzjami inwestycyjnymi. Przewiduje się, że w związku ze wzrostem inflacji i stóp procentowych, kolejne kwartały 2022 roku mogą pozostać bardzo trudne dla sektora budownictwa i przyczynić się do wstrzymywania się inwestorów z rozpoczynaniem nowych projektów.

-14 pkt.

INFLACJA

Inflacja w Polsce w kwietniu 2022 roku wynosiła 12,4% (wzrost o 2% w stosunku do marca 2022 roku) i była najwyższa od 1998 roku. Na podwyższenie się wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w największym stopniu miały wpływ ceny żywności i napojów (12,7% r/r) oraz ceny paliw (27,8% r/r). Mimo, że prowadzona jest bardzo restrykcyjna polityka pieniężna, to ze względu na równoczesną ekspansywną politykę fiskalną spadek inflacji do wyników jednocyfrowych w najbliższym czasie wydaje się być niemożliwy. Przewidywany jest wciąż dalszy wzrost w najbliższych miesiącach, mogący osiągnąć szczyt pod koniec III kw. 2022. W znacznym stopniu przyczynić się do tego będzie wzrost cen żywności oraz energii i paliw.

12,4%

PKB

W I kw. 2022 roku PKB w Polsce był wyższy aż o 8,5% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Warto podkreślić, że wyłączając pocovidowe odbicie PKB notowane w II kwartale 2020 roku, jest to najwyższa dynamika wzrostu PKB Polski po 1995 roku. Jednak w najbliższych kwartałach wzrost na tym poziomie w polskiej gospodarce prawdopodobnie nie zostanie odnotowany. Co więcej, przewidywane jest, że w całym 2022 roku tempo wzrostu realnego PKB osiągnie poziom około 3-4%. Wpływ na to będzie miało m.in. zahamowanie inwestycji i rosnąca inflacja powodująca spadek wydatków gospodarstw domowych.

8,5%

STOPY PROCENTOWE

Jeszcze na początku IV kw. 2021 roku stopa referencyjna w Polsce wynosiła 0,1%, jednak był to koniec okresu, kiedy Rada Polityki Pieniężnej próbowała studiować oczekiwania inflacyjne. Na koniec grudnia 2021 roku stopa procentowa wynosiła już 1,75%, a po serii podwyżek w kolejnych miesiącach w maju 2022 roku stopa została podniesiona do poziomu 5,25%. W II kw. 2022 roku nadal oczekiwane są wzrosty stóp procentowych, na co wpływ będzie miała przede wszystkim rosnąca inflacja i aktywność gospodarcza. Wzrost stóp procentowych przekłada się bezpośrednio na wzrost wysokości rat kredytów i spadek zdolności kredytowej, co w najbliższym czasie będzie miało kluczowy wpływ na popyt na rynku nieruchomości, a także spadek liczby udzielanych kredytów.

5,25%

PMI

W kwietniu 2022 roku odnotowano najniższy od stycznia 2021 roku wskaźnik PMI, który wyniósł 52,4 pkt. i spadł o 0,3 pkt. względem marca 2022 roku. Był to wynik minimalnie lepszy od prognoz wynoszących 52,3 pkt. W kwietniu 2022 roku nastąpił zarówno spadek liczby nowych zamówień jak i też produkcji. Odnotowywane są także opóźnienia w transporcie i ograniczony dostęp do surowców, co powoduje dłuższy okres realizacji zamówień. Na kondycję sektora przemysłowego istotny wpływ ma również rosnąca inflacja i niestabilność rynku związana z wojną w Ukrainie. W kolejnych miesiącach 2022 roku można oczekiwać dalszego obniżania się wskaźnika PMI, co może zwiastować spowolnienie wzrostu aktywności ekonomicznej.

52,4 pkt.

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Monika Suldecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

T-REP: Warszawa, Łódź, Poznań i Trójmiasto

Piotr Borowski
piotr.borowski@pl.knightfrank.com

T-REP: Kraków, Katowice i Wrocław
Aleksandra Markiewicz
aleksandra.markiewicz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

**PROPERTY MANAGEMENT
COMPLIANCE**

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Review 2021 & Outlook 2022. Rynek nieruchomości komercyjnych.



Łódź z pomysłem na przyszłość.



Kraków. Rynek nieruchomości komercyjnych 2021



Raporty Knight Frank dostępne są na stronie knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2022

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.



Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.