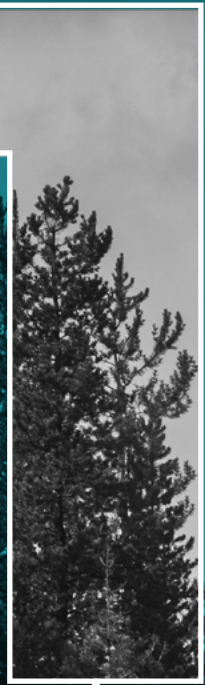


RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE

I POŁOWA
2022



**Rynek
inwestycyjny**



**Rynek
handlowy**



**Sytuacja
gospodarcza**



**Rynek
biurowy**



**Rynek
magazynowy**

RYNEK INWESTYCYJNY

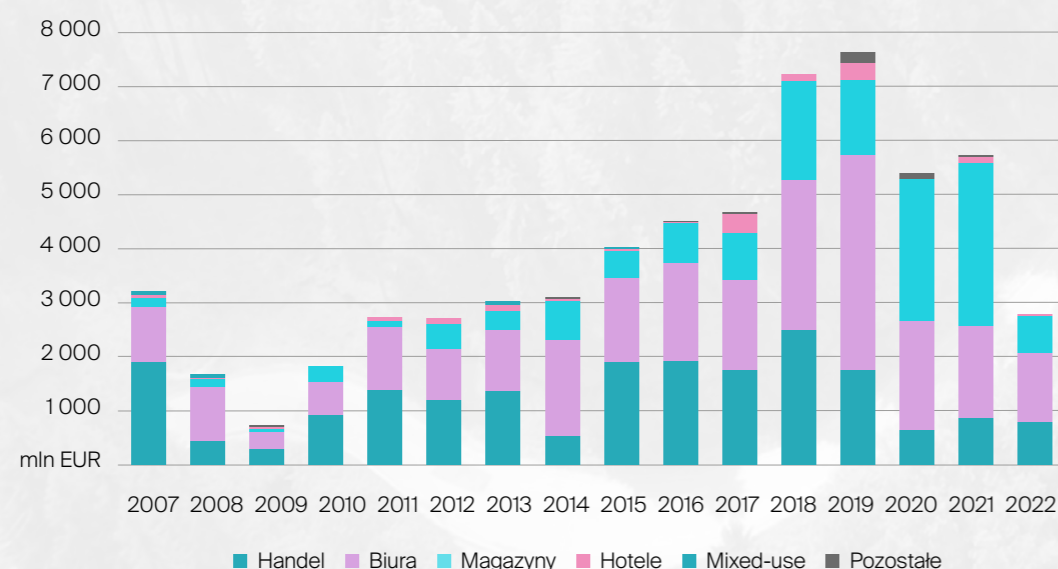
Od początku 2022 roku inwestorzy zainwestowali niemal 2,9 mld EUR w nieruchomości zlokalizowane w Polsce. Wolumen ten był o ponad 40% wyższy w porównaniu z I poł. 2021 roku i wynikał po części z finalizowania transakcji rozpoczętych w II poł. 2021 roku.

Pod koniec II kw. 2022 roku stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty magazynowe typu multilet zlokalizowane w głównych obszarach koncentracji w Polsce kształtowały się na poziomie ok. 5,00%-5,50% i pozostały stabilne w porównaniu z początkiem 2022 roku. Jeśli miałyby miejsce transakcje najlepszymi projektami typu BTS o dłuższych niż standardowe umowach najmu to oczekuje się, że byłyby one wyceniane na poziomie ok. 4,50%. W II kw. 2022 roku nie odnotowano transakcji typu prime w sektorze biurowym, jednak szacuje się, że gdyby miały one miejsce to oczekiwane stopy kapitalizacji kształtowałyby się na poziomie ok. 4,50-4,75%. Najlepsze projekty biurowe

zlokalizowane w miastach regionalnych osiągnęły stopy zwrotu 5,50%-6,25% i utrzymały się na podobnym poziomie jak w poprzednich kwartałach. W sektorze handlowym zdecydowana większość inwestycji w II kw. 2022 roku obejmowała mniejsze projekty (małe parki handlowe i centra typu convenience) wyceniane na poziomie 7,50%-8,50%. W minionych miesiącach nie było transakcji projektami typu prime z sektora handlowego, jednak można szacować, że gdyby takie negocjacje miały miejsce, projekty te osiągnęłyby stopę ok. 5,25%.

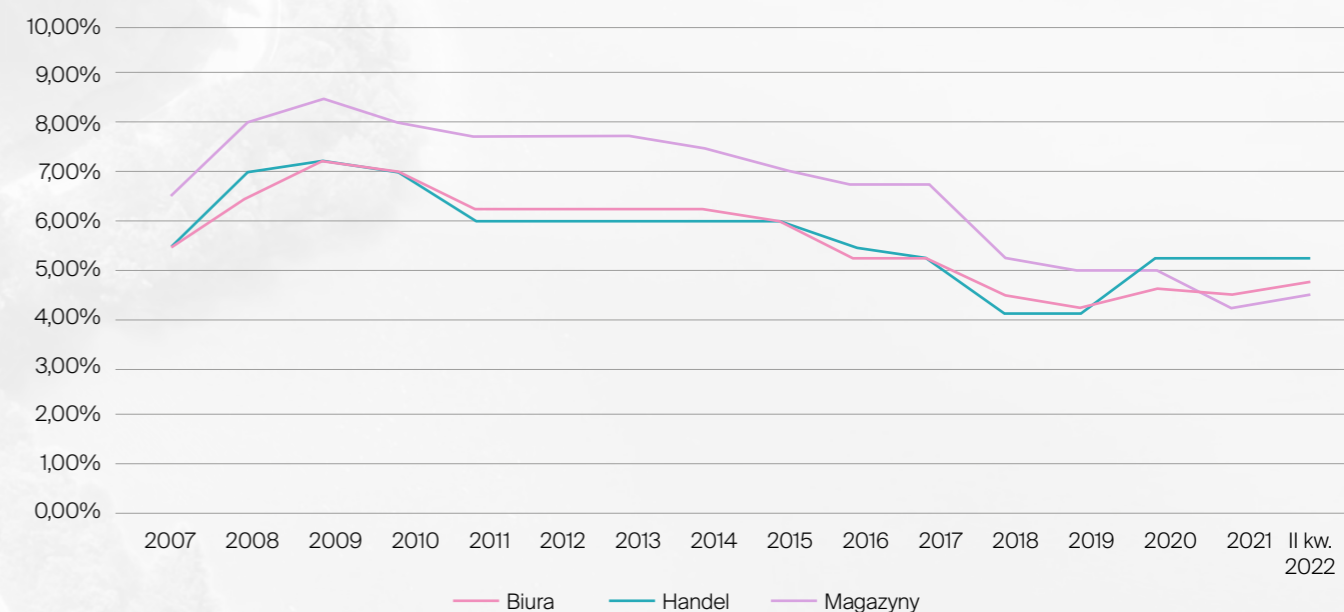
Niemal połowa półrocznego wolumenu transakcji inwestycyjnych w Polsce przypadła tym razem na sektor biurowy. Tak wysoki wynik został osiągnięty m.in. dzięki zakupowi The Warsaw Hub przez Google, która była rekordową w historii polskiego rynku inwestycyjnego transakcją zakupu pojedynczej nieruchomości (20% półrocznego wolumenu inwestycyjnego).

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



Źródło: Knight Frank

Wykres: Stopy kapitalizacji za obiekty typu prime w Polsce (2007-II kw. 2022)



Źródło: Knight Frank

Inwestycja ta przyczyniła się również do osiągnięcia przez Warszawę około 50% udziału w półrocznym wolumenie. Pozostałe 50% przypadło na miasta regionalne, wśród których dominował Wrocław (361 mln EUR), a na kolejnych pozycjach znalazły się Poznań i Kraków. Co istotne, wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze biurowym zawarty w miastach regionalnych przekroczył warszawski wynik tylko dwa razy w ciągu ostatniej dekady – w 2015 i w 2017 roku. Obecne zrównanie wolumenów wynika m.in. z wysokiej dostępności atrakcyjnych aktywów właśnie w miastach regionalnych.

Inwestycje w sektorze biurowym w I poł. 2022 roku zanotowały wzrost o ok. 60% w porównaniu z wartością z pierwszych sześciu miesięcy ubiegłego roku. O atrakcyjności polskich aktywów biurowych może świadczyć fakt, że wśród inwestorów w I poł. 2022 roku znalazły się podmioty debiutujące w Polsce – szwedzka spółka Eastnine kupiła biurowiec Nowy Rynek D od Skanska w Poznaniu, a czeska

Trigea Real Estate – budynek MidPoint 71 we Wrocławiu.

W strukturze transakcji inwestycyjnych w I poł. 2022 roku sektor handlowy osiągnął drugą pozycję z udziałem prawie 30% i wolumenem niemal 800 mln EUR. Należy jednak pamiętać, że ponad 80% udziału przypadło dwóm transakcjom portfelowym EPP (łącznie 653 mln EUR) zamkniętym w I kw. 2022 roku. Pozostałe 144 mln EUR to 17 transakcji, których przedmiotem w przeważającej większości były nieduże parki handlowe oraz wolnostojące sklepy spożywcze (m.in. Biedronka czy Kaufland). Lokowanie kapitału w mniejszych formatach jest tendencją widoczną na polskim rynku już kolejny rok z rzędu. W 2020 i 2021 roku znaczący udział w wolumenie transakcji miały również małe parki handlowe, a także te sklepy Tesco, które nie weszły w skład portfela obiektów przejętych przez Salling Group.

Pomimo, iż wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym w I poł. 2022 roku obniżył

się o 25% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku nie można mówić o spadku zainteresowania inwestorów tym segmentem rynku nieruchomości. Ubiegłoroczne wartości kształtowane były w dużym stopniu przez transakcje portfelowe (ich łączna wartość to prawie 460 mln EUR), natomiast w I poł. 2022 roku odnotowano finalizację dwóch transakcji tego typu (łącznie 180 mln EUR).

Oczekuje się, że w II poł. 2022 roku na nastroje inwestorów na polskim rynku będzie miała wpływ sytuacja gospodarcza w Polsce i na świecie oraz konsekwencje wysokiej inflacji i podnoszonych stóp procentowych. Wojna w Ukrainie i niepewność związana z jej dalszym wpływem na sytuację w Polsce mogą negatywnie wpłynąć na nastroje inwestorów i obniżyć wolumen inwestycyjny. Z drugiej strony sprzedający są aktualnie bardziej skłonni do nieznacznych renegeacji cenowych, a duża część inwestorów zapowiada potencjalny powrót do zakupów po sezonie wakacyjnym.

RYNEK BIUROWY

Zasoby biurowe w Polsce na koniec czerwca 2022 roku osiągnęły ponad 12,6 mln m². Najwięcej, bo aż blisko 6,27 mln m², nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowane jest w Warszawie, co stanowi blisko 50% całego wolumenu zasobów biurowych w Polsce. Kraków i Wrocław z całkowitymi zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio około 1,67 mln m² i 1,28 mln m² pozostały największymi regionalnymi rynkami biurowymi. Trójmiasto jest trzecim z kolei rynkiem regionalnym pod względem zasobów, który na koniec I poł. 2022 roku przekroczył symboliczną

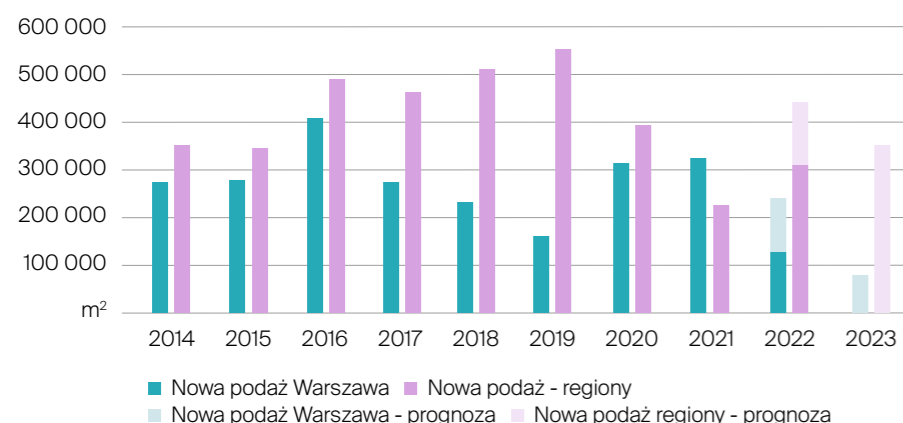
granicę i osiągnął 1,01 mln m² dołączając do grona miast „milionowych” pod względem wolumenu powierzchni.

W I poł. 2022 roku w całej Polsce oddano do użytku prawie 437.200 m² powierzchni biurowej. Najwięcej, bo aż 29% nowej podaży, zrealizowano w Warszawie. Na drugim miejscu znalazły się Katowice z nową podażą stanowiącą 27% ukończonej w pierwszym półroczu 2022 roku powierzchni biurowej. W Trójmieście od początku roku zrealizowano blisko 50.600 m², odpowiadających za 11,5% całkowitej

nowej podaży w Polsce. Jedynym miastem, w którym od stycznia do końca czerwca 2022 roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu był Poznań.

Rynkiem, na którym obserwuje się największą aktywność deweloperów jest Warszawa, gdzie buduje się ponad 251.200 m² powierzchni biurowej. Warto natomiast podkreślić, że wynik ten jest najniższy od dekady, co może w kolejnych latach prowadzić do powstawania luki podażowej na stołecznym rynku biurowym. W miastach regionalnych na koniec czerwca 2022 roku w budowie było łącznie niemal 562.000 m² (blisko połowa tego wolumenu była realizowana w dwóch miastach: w Krakowie - 170.000 m², oraz we Wrocławiu - 103.300 m²). Większość podaży budowanej w regionach ma zostać dostarczona na rynek w 2023 roku (63%), zaś 23% ma być zrealizowane do końca 2022 roku. Wciąż zauważalne jest wstrzymywanie się deweloperów z decyzjami dotyczącymi rozpoczęcia kolejnych budów w związku z bardzo wysoką nową podażą w ostatnich latach i wysokimi wskaźnikami pustostanów we wszystkich głównych miastach w Polsce. Dodatkowo rosnące koszty budowy i koszty finansowania inwestycji są dodatkowymi argumentami wpływającymi na podejmowane przez deweloperów decyzje.

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



Źródło: Knight Frank

Pozytywnym sygnałem płynącym z rynku biurowego jest ożywienie popytu. Aktywność najemców na rynku biurowym w pierwszym półroczu 2022 roku była znacznie wyższa niż w analogicznym okresie 2021 roku i wzrosła w ciągu roku aż o 61%. Od stycznia do czerwca 2022 roku przedmiotem najmu było blisko 829.000 m². Ponad 58% powierzchni wynajęto w Warszawie, zaś pozostałe blisko 343.400 m² w miastach regionalnych, gdzie najwyższy popyt odnotowano w Krakowie (109.000 m²) i we Wrocławiu (blisko 64.000 m²).

Należy również podkreślić, że odnotowany popyt miał bezpośredni wpływ na wskaźnik pustostanów, który dla największych dziewięciu

centrów biznesowych w Polsce na koniec czerwca 2022 roku wynosił 13,6% (około 1,71 mln m² powierzchni biurowej dostępne od zaraz) i spadł o 0,3 pp. kw/kw (wzrost o 0,6 pp. r/r). We wszystkich miastach regionalnych poza Szczecinem współczynnik pustostanów był wyższy lub równy 12%. Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w Łodzi - 18,6%, zaś najniższy w Szczecinie - 4,9%. W Warszawie ilość niewynajętej powierzchni spadła, w wyniku czego współczynnik obniżył się do poziomu 11,9%.

Zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie w I poł. 2022 roku nastąpił delikatny wzrost stawek czynszów wywoławczych w najlepszych

nieruchomościach biurowych o 0,25-0,5 EUR/m²/miesiąc. W najlepszych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie czynsze kształtowały się na poziomie 20-25 EUR za m² miesięcznie. W pozostałych lokalizacjach centralnych wyjściowe stawki wahały się od 15 do 24 EUR/m²/miesiąc. Poziom wywoławczy poza centrum Warszawy utrzymał się pomiędzy 10 a 16 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne wywoławcze stawki wahały się od 8 do 16 EUR/m²/miesiąc, w niektórych najnowszych budynkach biurowych osiągając wyższe kwoty.

TRENDY

W efekcie wysokiej aktywności deweloperów obserwowanej w ostatnich kwartałach na rynek dostarczane są nowe projekty. Jednakże decyzje o rozpoczynaniu kolejnych budów, szczególnie na warszawskim rynku biurowym, są odkładane w czasie. W konsekwencji, w nadchodzących latach roczna nowa podaż biurowa znacznie się obniży.

Notowany jest wzrost aktywności najemców na rynku biurowym, wciąż jednak skala popytu w miastach regionalnych może być niewystarczająca, aby w krótkim czasie wchłonąć oddawaną do użytku powierzchnię biurową.

Ze względu na kolejne projekty, które mają być dostarczone na rynek, w ciągu kilku najbliższych kwartałów na niektórych rynkach regionalnych oczekiwany jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów. W Warszawie zaś możliwa jest dalsza obniżka wskaźnika, jeśli popyt na biura utrzyma się na poziomie zanotowanym w I poł. 2022 roku. Dodatkowo, niewielka ilość realizowanej powierzchni w Warszawie w porównaniu z poprzednimi latami i wstrzymywanie się deweloperów z rozpoczęciem kolejnych inwestycji, może skutkować luką podażową w nadchodzących latach.

Wciąż 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.

Zauważalny jest wzrost opłat eksploatacyjnych, który będzie nadal widoczny w następnych kwartałach z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

01

02

03

04

05

RYNEK HANDLOWY

Dynamika rozwoju rynku handlowego, zarówno w aspekcie podażowym jak i popytowym, w ostatnich kwartałach kształtowana była przede wszystkim przez skutki pandemii COVID-19 jak i wojnę w Ukrainie. W I poł. 2022 roku na sytuację na rynku handlowym wpływało także otoczenie makroekonomiczne - przede wszystkim utrzymująca się od jesieni 2021 roku wysoka inflacja. Rosnące ceny produktów i nienadążające za nimi podwyżki płac ograniczają się nabywcą konsumentów, natomiast rosnące ceny materiałów budowlanych, a w konsekwencji wyższe koszty budowy, sprawiają, że deweloperzy jeszcze dokładniej analizują decyzje o rozpoczynaniu nowych inwestycji.

W I poł. 2022 roku na rynek dostarczono tylko około 100.000 m² nowej powierzchni handlowej, z czego ponad 80% obiektów stanowiły parki handlowe. To format, który koresponduje ze zmieniającymi się w ostatnich latach wymaganiami konsumentów. Niemal 85% nowo wybudowanych obiektów handlowych znajduje się w miastach poniżej 100.000 mieszkańców, co jest spowodowane wysokim nasyceniem powierzchnią handlową większych miast. Można oczekiwać, że w perspektywie średniokresowej mniejsze miasta będą miały znaczący udział w nowej podaży handlowej w Polsce.

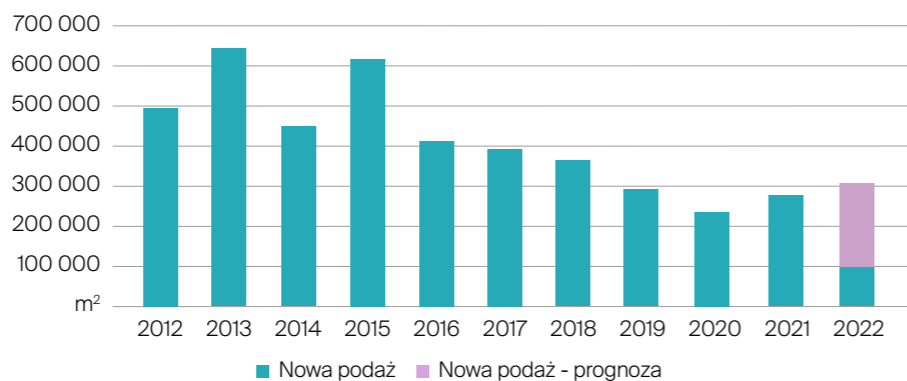
Na koniec I poł. 2022 roku w budowie znajdowało się około 333.000 m² powierzchni, z czego do końca roku planowane jest oddanie ponad 210.000 m². Ukończenie pozostałych obiektów planowane jest na rok 2023. Największymi obiektami w budowie są przebudowywany Nowy Fort Wola w Warszawie (28.000 m²), Atut Ruczaj w Krakowie (25.000 m²) oraz Bawełnianka w Bełchatowie (23.000 m²).

Czas pandemii 2020-2021 nadszarpnął kondycję wielu najemców centrów handlowych. W I poł. 2022 roku na ich sytuację zaczęła wpływać również wojna w Ukrainie i m.in. związane z nią wprowadzone przez polski rząd sankcje na rosyjskie podmioty działające

w Polsce. W grupie tych najemców znalazła się m.in. sieć GoSport, która w kwietniu 2022 roku zamknęła swoje sklepy w centrach handlowych, a w maju 2022 roku złożyła wniosek o upadłość w Polsce.

Obniżenie przychodów w okresie pandemii przyspieszyło też decyzje kilku międzynarodowych marek modowych (m.in. Orsay, Sfera) o całkowitym wycofaniu się z polskiego rynku. Niemniej jednak Polska wciąż przyciąga nowe marki. W I poł. 2022 roku w Warszawie otwarto pierwszy butik marki Philipp Plein, a niemiecka sieć sportowa Snipes zadebiutowała na polskim rynku w wyniku przejścia salonów sieci Distance. Otwarte zostały również niemieckie drogerie DM.

Wykres: Roczna podaź powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: Knight Frank

Badanie odwiedzalności przeprowadzone przez Polską Radę Centrów Handlowych pokazało, że utrzymuje się trend powrotów klientów do centrów handlowych. W maju 2022 roku odwiedzalność centrów handlowych była o 7,8% wyższa w porównaniu do maja 2019 roku. Najszybciej wskaźnik ten rósł w dużych aglomeracjach, np. w Trójmieście, Katowicach

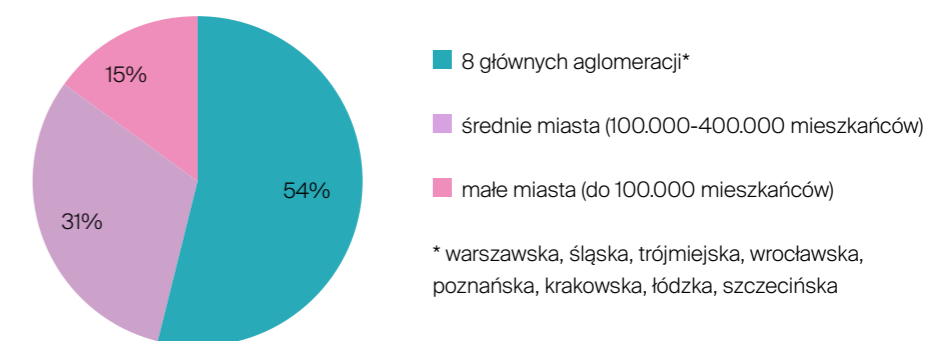
i Warszawie. Na podniesienie odwiedzalności wpłynęła m.in. obecność dodatkowych konsumentów pochodzących z Ukrainy, którzy przyjechali do Polski po wybuchu wojny w lutym 2022 roku. Wraz ze wzrostem odwiedzalności obserwowane były również rosnące obroty w centrach handlowych. Według danych PRCH obroty w kwietniu i maju 2022 roku były

wyższe odpowiednio o 13,4% i 16,2% w porównaniu do analogicznych miesięcy 2019 roku.

Pomimo zwiększonych obrotów i odwiedzalności nastroje Polaków dotyczące zakupów pod koniec II kw. 2022 roku nie były optymistyczne. Badanie wskaźnika ufności konsumenckiej pozwala na ocenę

tendencji konsumpcji indywidualnej poprzez analizę sytuacji ekonomicznej i finansowej gospodarstw domowych. W czerwcu 2022 roku wskaźnik ten wyniósł -43,8 i był o 5,4 pp. niższy niż w maju 2022 roku. Największy wpływ na spadek wskaźnika mają: ocena możliwości dokonywania ważnych zakupów oraz ocena przyszłej sytuacji finansowej gospodarstw domowych, co z kolei determinuje rosnąca inflacja i podwyżki stóp procentowych.

Wykres: Powierzchnia w budowie wg lokalizacji



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

Źródło: Knight Frank

TRENDY

01

Zmiany sytuacji gospodarczo-społecznej w Europie nie obniżyły zainteresowania obiektami typu convenience zarówno po stronie konsumentów, jak i inwestorów. Przewiduje się, że nadal na rynek dostarczana będzie powierzchnia w tego typu projektach zlokalizowanych przede wszystkim w mniejszych ośrodkach miejskich.

02

W czerwcu 2022 roku sprzedaż detaliczna w Polsce wzrosła o 3,2% r/r, a w okresie styczeń - czerwiec - o 9,1% w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku. Jest to m.in. efekt napływu ogromnej liczby uchodźców z Ukrainy oraz organizowanych na ich potrzeby zbiórek podstawowych produktów. Wolumen sprzedaży detalicznej pomimo wzrostu rok do roku, w porównaniu z majem 2022 roku spadł o 1,4%. Kluczowym powodem jest rosnąca inflacja, która ogranicza wydatki społeczeństwa.

03

W efekcie znaczącego wzrostu cen w ostatnich miesiącach uwaga konsumentów została skierowana przede wszystkim na artykuły pierwszej potrzeby, co 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 następnych miesiącach, co w perspektywie długofalowej wpłynie na pogorszenie dynamiki PKB w 2022 roku.

04

W ostatnich miesiącach spadł udział sprzedaży on-line. W I kw. 2022 roku wskaźnik wynosił średnio 10,2%, natomiast w II kw. 2022 roku osiągał już poziom 8,8%. Niemniej jednak nie przewiduje się spadku udziału e-commerce w najbliższych miesiącach, ze względu na duży stopień przyzwyczajenia do zakupów on-line w trakcie pandemii.

RYNEK MAGAZYNOWY

Rynek powierzchni magazynowych jest aktualnie najszybciej rozwijającym się sektorem nieruchomości komercyjnych w Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w kraju na koniec czerwca 2022 roku przekroczyły 26,1 mln m², zwiększając swój wolumen w ciągu roku o ponad 16%. Wzrost zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej zanotowano w każdym z obszarów koncentracji: Warszawa (strefa I i II), Górny Śląsk, Polska Centralna, Dolny Śląsk, obszar Wielkopolski, Trójmiasto, Szczecin, Krakowa oraz rynków wschodzących. Największymi zasobami powierzchni magazynowej dysponuje warszawski obszar koncentracji, który oferuje 5,5 mln m² (21% całkowitego wolumenu powierzchni magazynowej w Polsce), region Górnego Śląska z 4,6 mln m² (17%), oraz Polski Centralnej dysponującej 3,8 mln m² powierzchni magazynowej (15% zasobów).

Pierwsza połowa roku 2022 to nadal okres bardzo dynamicznego rozwoju sektora. Od początku roku do końca czerwca 2022 roku do użytku najemców trafiło 2,4 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Tak wysoki wynik po stronie podaży jest najwyższym półrocznym wolumenem zarejestrowanym w historii rynku. Największą ilość nowej powierzchni w I poł. 2022 roku deweloperzy zrealizowali na terenie Wielkopolski (350.000 m²) oraz w regionie Polski Centralnej (350.000 m²), a także na obszarze Dolnego Śląska (330.000 m²) i Górnego Śląska (300.000 m²).

W sektorze magazynowym wciąż obserwowana jest bardzo duża aktywność deweloperów. Na koniec czerwca 2022 roku w trakcie realizacji pozostawało 4,35 mln m² powierzchni, co w odniesieniu do analogicznego okresu w ubiegłym roku jest wolumenem wyższym o ponad 20%, jednak porównując ten wynik do ubiegłego kwartału w budowie jest aktualnie około 10% mniej powierzchni. Dane te potwierdzają, że realizacje, które już są w stadium budowy nie zwalniają tempa, jednak ograniczenia w postaci braku siły roboczej, wysokich cen materiałów budowlanych, zaczynają znajdować odzwierciedlenie również w sektorze magazynowym. Na koniec czerwca 2022 roku najwięcej projektów znajdujących się w stadium budowy, zlokalizowane było w obszarach rynków wschodzących (1,34 mln m²), szczególnie w zachodniej części Polski, gdzie realizowane jest ponad 700.000 m². Ożywioną aktywność deweloperów notuje się również w obszarze Górnego Śląska, gdzie w trakcie realizacji pozostaje 680.000 m² oraz w strefie II na rynku warszawskim (580.000 m²).

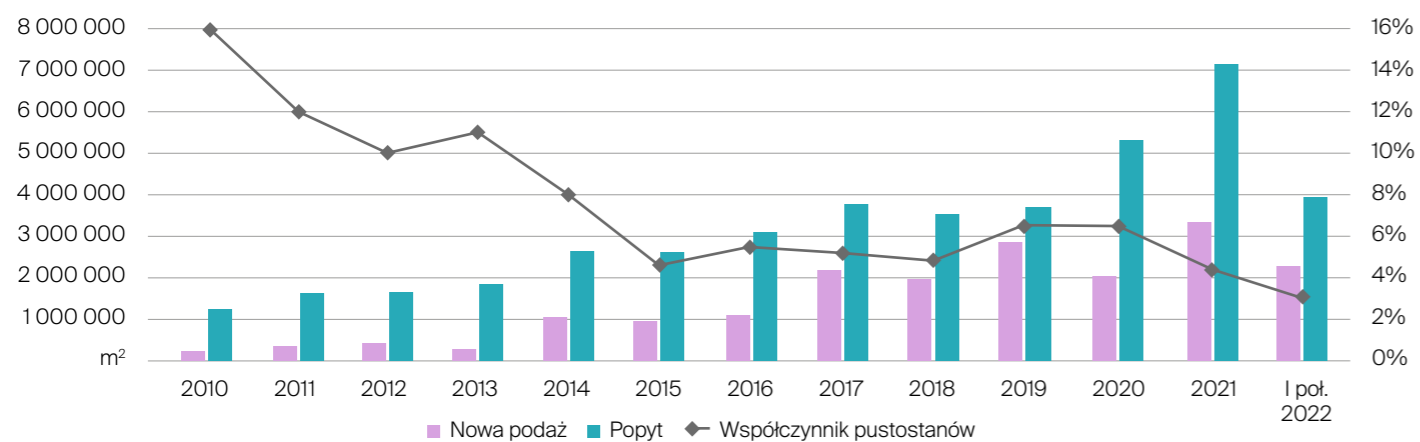
Wysokie zainteresowanie najemców powierzchnią magazynową w Polsce przełożyło się na 3,8 mln m² powierzchni wynajętej w pierwszym półroczu 2022. Najwięcej powierzchni wynajęte zostało w obszarze Górnego Śląska (770.000 m², co stanowi 20% udział w całkowitym wolumenie zawartych umów), w II strefie warszawskiej (630.000 m², 16% wynajętej

powierzchni) oraz w obszarze Polski Centralnej (450.000 m², 12% wolumenu transakcji).

Mimo bardzo wysokiej nowej podaży dostarczonej na rynek w pierwszym półroczu 2022 roku, współczynnik pustostanów na rynku magazynowym w Polsce odnotował kolejny spadek. We wszystkich rejonach koncentracji powierzchni magazynowej podaż wolnej powierzchni jest bardzo ograniczona, a współczynnik pustostanów szacowany na 3,2% obniżył się do rekordowo niskiego poziomu. Największy wolumen wolnej powierzchni do wynajęcia znajduje się w obszarze II strefy warszawskiej, gdzie niewynajęte pozostaje tylko jedynie około 165.000 m².

W I poł. 2022 roku odnotowano wzrost stawek czynszów wywoławczych na głównych rynkach magazynowych w Polsce. Jednocześnie, należy oczekiwać dalszych wzrostów czynszów wywoławczych, nowi najemcy mogą spodziewać się również, że deweloperzy oferować będą mniejsze pakiety zachęt, co w rezultacie przekładać się będzie na wzrost stawek efektywnych. Najdroższym rynkiem pozostaje Warszawa, gdzie czynsz wywoławczy w granicach administracyjnych miasta wynosi 4,50-6,75 EUR/m²/miesiąc, natomiast w strefie II - 3,80-4,50 EUR/m²/miesiąc. Na rozwiniętych rynkach regionalnych czynsze wywoławcze kształtowały się na poziomie 2,80-4,20 EUR/m²/miesiąc, natomiast na rynkach wschodzących - 3,60-4,30 EUR/m²/miesiąc.

Wykres: Nowa podaż, popyt oraz współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

TRENDY

01

Proekologiczne rozwiązania wpisujące się w strategię ESG. Rosnące koszty eksploatacyjne obiektów magazynowych będą skłaniały zarówno deweloperów jak i najemców do poszukiwania bardziej ekologicznych rozwiązań m.in. paneli fotowoltaicznych, odzysk wody szarej, oświetlenie LED wraz z systemem przystosowujących natężenie światła do warunków otoczenia.

02

Przewaga projektów BTS (Built To Suit). Magazyny budowane konkretnie pod wybranego najemcę, zabezpieczone długimi umowami najmu zdominowały podaż w budowie, a spada wolumen powierzchni budowanej spekulacyjnie. Niepewność rynkowa wywołana konfliktem zbrojnym oraz rosnące koszty budowy mogą mieć dodatkowy wpływ na ograniczanie liczby projektów realizowanych spekulacyjnie.

03

Zmiany w standardzie technicznym realizowanych obiektów. Ze względu na ograniczoną podaż działek przygotowanych do budowy magazynów, deweloperzy decydują się na budowanie coraz wyższych magazynów, co przekłada się na większe możliwości składowania towarów. Kolejnym technicznym aspektem jest zwiększenie nośności posadzki.

04

Oczekiwany rozwój rynków wschodzących za sprawą rozwijającej się infrastruktury drogowej i rekordowo niskiej stopy bezrobocia w kluczowych destynacjach logistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem regionu Polski Zachodniej, Kujaw i wschodniej części Polski.

05

Przewidywany dalszy wzrost czynszów wywoławczych i opłat eksploatacyjnych w III kw. 2022 roku ze względu na rosnące koszty budowy oraz koszty operacyjne w obiektach magazynowych.

06

Możliwe opóźnienia w realizacji prowadzonych inwestycji, które są podyktowane brakiem dostępności oraz wysokimi cenami materiałów budowlanych.

SYTUACJA GOSPODARCZA

KLUCZOWE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE

KONIUNKTURA W BUDOWNICTWIE

Od 2021 roku w budownictwie notowany jest zdecydowany wzrost cen materiałów budowlanych w wyniku wysokiego popytu na prace remontowo-budowlane, który był stymulowany do niedawna przez długi okres niskich stóp procentowych co przełożyło się na rekordowy popyt w sektorze mieszkaniowym.

Od lutego 2022 roku istotny wpływ na koniunkturę w budownictwie ma wojna w Ukrainie, ponieważ międzynarodowe sankcje nakładane na Rosję mają bezpośrednie przełożenie na sytuację globalnego handlu i produkcji. Sytuacja geopolityczna doprowadziła do kryzysu energetycznego, a wzrastające ceny energii, stale podnoszą koszty prowadzenia działalności gospodarczej i przekładają się na dalsze wzrosty cen produktów w każdej branży, w tym w branży budowlanej.

Niemniej jednak, w wyniku wskazanych czynników oraz coraz poważniejszego zacieśniania polityki pieniężnej – przede wszystkim podnoszenia referencyjnej stopy procentowej przez NBP, która po 10. podwyżce z rządu kształtuje się na poziomie 6,5% - widać wyraźne oznaki schłodzenia rynku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego, a w konsekwencji ograniczenia popytu na materiały budowlane. Główny Urząd Statystyczny w lipcu 2022 roku w cyklicznym badaniu ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie, ustalił wskaźnik na poziomie -15,2 punktów bazowych.

Niewątpliwie, ograniczona dostępność surowców, wysoka inflacja i rosnące koszty energii będą miały przełożenie na dalszy bieg dynamiki wzrostu cen materiałów i produktów w branży budowlanej.

-15,2 pkt.

INFLACJA

Zgodnie z danymi GUS inflacja w lipcu 2022 roku wyniosła 15,6% i była wyższa względem poprzedniego miesiąca o 1,6 pp. Na wzrosty cen usług i towarów w szczególności wpływają rosnące ceny energii, niedobory siły roboczej i wąskie gardła w dostawach. Oczekuje się, że ze względu na rosnące światowe ceny energii i żywności, wysoka dynamika wzrostu cen utrzyma się do końca 2022 roku. Zgodnie z prognozami KE inflacja HICP w 2022 roku może osiągnąć poziom 12,2%, natomiast przewidywania na 2023 rok zakładają spadek inflacji do poziomu 9%.

15,6%

PKB

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS, w II kw. 2022 roku PKB wzrósł realnie o 5,3% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, jednak wobec wzrostu PKB w I kw. bieżącego roku na poziomie 8,5% wskaźnik odnotował znaczący spadek w ujęciu kwartalnym. W I poł. 2022 roku wzrost gospodarczy napędzało budowanie zapasów, ponieważ firmy stopniowo odchodzą od produkcji just-in-time ze względu na niepewność w globalnych łańcuchach dostaw. Dodatkowo, w związku ze znacznym napływem uchodźców z Ukrainy do Polski w I poł. 2022 roku wzrosła konsumpcja prywatna.

Komisja Europejska podwyższyła prognozę wzrostu PKB Polski w 2022 roku z 3,7% do 5,2%. Jednakże oczekuje się, że wzrost gospodarczy w Polsce będzie spowalniał w II poł. 2022 roku w wyniku podwyżki stóp procentowych, pogorszenia nastrojów gospodarczych i niepewności związanej z agresją Rosji na Ukrainę. W konsekwencji, KE obniżyła prognozę wzrostu PKB Polski w 2023 roku z 3% do 1,5%. Dodatkowo, na obniżenie prognozy PKB oddziałują m.in. nasilające się sygnały spowolnienia na rynku pracy oraz spowolnienie aktywności gospodarczej za granicą.

5,3%

STOPA BEZROBOCIA

W czerwcu 2022 roku liczba bezrobotnych zarejestrowanych wyniosła 818.000 osób i oznaczała spadek o 3,8% względem poprzedniego miesiąca. Zgodnie z szacunkami GUS stopa bezrobocia rejestrowanego w czerwcu 2022 roku wyniosła 4,9% i był to najniższy wynik od ponad 30 lat, ponieważ od czasu transformacji bezrobocie poniżej 5% notowane było w Polsce tylko w 1990 roku.

4,9%

PMI

Wskaźnik PMI dla polskiego przemysłu w lipcu 2022 roku wyniósł 42,10 pkt i był o 2,3 pkt niższy względem miesiąca poprzedniego. Dynamika spadków wartości PMI utrzymuje się na najwyższym poziomie od I kw. 2020 roku z początku pandemii. Prognozowane pogorszenie koniunktury w polskim przemyśle spowodowane jest między innymi wysoką inflacją oraz niepewnym klimatem gospodarczym, co przekłada się na ograniczanie przez firmy liczby pracowników.

42,1 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 Sułdecka-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

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Łódź z pomysłem na przyszłość.



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.