

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE

PROGNOZY

2022



**Rynek
inwestycyjny**

**Rynek
biurowy**

**Rynek
handlowy**

**Rynek
magazynowy**

**Sytuacja
gospodarcza**

RYNEK INWESTYCYJNY

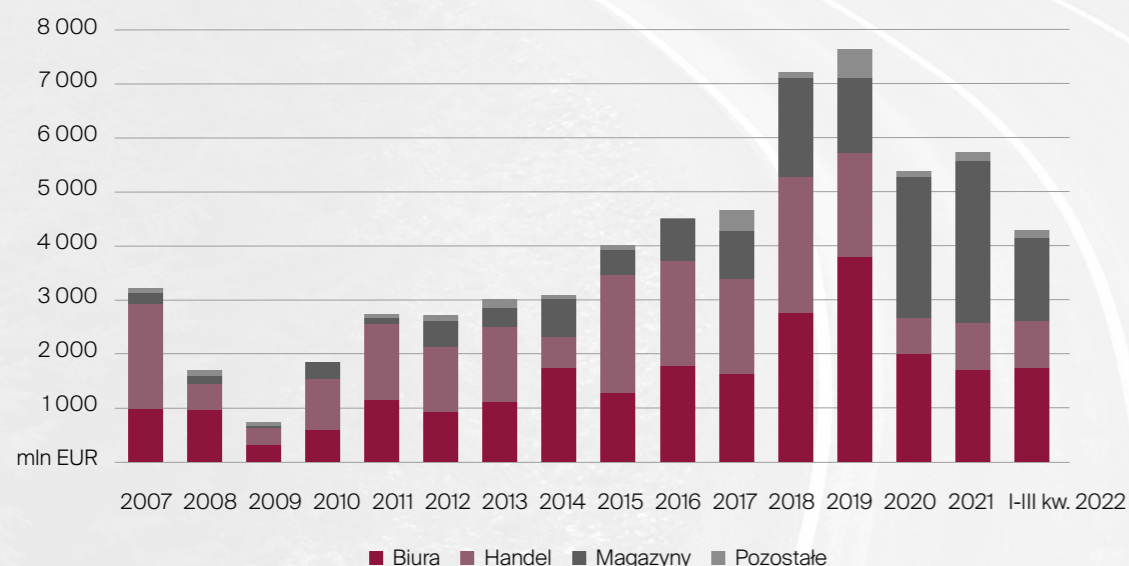
W ciągu pierwszych trzech kwartałów 2022 roku ponad 4,3 mld EUR zostało zainwestowane w nieruchomości zlokalizowane w Polsce. Wolumen ten był o ponad 22% wyższy niż w analogicznym okresie 2021 roku. Po nieco słabszym wyniku osiągniętym na rynku inwestycyjnym w II kw. 2022 roku, trzeci kwartał przyniósł większą ilość nowych transakcji, zwłaszcza w sektorze magazynowym i biurowym, jednak w kolejnych miesiącach należy oczekiwać zmniejszenia aktywności inwestorów.

Nastroje inwestorów zainteresowanych alokowaniem kapitału na polskim rynku nieruchomości w następnych kwartałach zdecydowanie będą uzależnione od sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie. Aktualnie, wyzwaniem dla sektora nieruchomości są kryzys energetyczny, rosnące stopy procentowe oraz zmieniające

się warunki finansowania nowych projektów. Te czynniki przekładają się również na aktywność deweloperów we wszystkich sektorach nieruchomości, a w perspektywie długoterminowej na dostępność nowych produktów inwestycyjnych.

Kolejnym istotnym czynnikiem jest wojna w Ukrainie i jej negatywny wpływ na ocenę atrakcyjności Polski jako miejsca do inwestycji, co może przełożyć się na wolumen transakcji inwestycyjnych w kolejnych kwartałach. Jednocześnie warto zaznaczyć, że sprzedający biorąc pod uwagę zmiany w otoczeniu biznesowym, spadek aktywności inwestorów na europejskich rynkach kapitałowych, wzrost stóp kapitalizacji na amerykańskich i europejskich rynkach oraz rosnący koszt kapitału są aktualnie bardziej skłonni do negocjacji cenowych.

Wykres: Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce



Źródło: Knight Frank



SEKTOR BIUROWY

Ponad 40% wolumenu transakcji inwestycyjnych odnotowanego od początku 2022 roku w Polsce przypada na sektor biurowy. Decydujący wpływ na ten wynik miały właściwie dwie transakcje biurowcami zlokalizowanymi przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie, tj. rekordowa w historii polskiego rynku inwestycyjnego transakcja zakupu pojedynczej nieruchomości The Warsaw Hub, nabytej przez Google, oraz Generation Park Y sprzedany przez Skanska Property Poland do Hansainvest. Te dwie transakcje stanowią połowę wolumenu inwestycyjnego alokowanego w sektorze biurowym w tym roku. Pozostałe 50% przypadło na inwestycje o mniejszej skali zarówno w Warszawie jak i miastach regionalnych. Największą transakcją inwestycyjną z sektora biurowego na rynkach regionalnych było nabycie przez Lone Star Funds trzech biurowców dewelopera Cavatina w Krakowie i we Wrocławiu.

Pomimo zmiennych nastrojów na rynku inwestycyjnym, stopy kapitalizacji w sektorze biurowym w transakcjach zamkniętych w ciągu 9 miesięcy 2022 roku utrzymały się na relatywnie stabilnym poziomie. W 2022 roku odnotowano dwie transakcje aktywami biurowymi typu prime, które zostały sfinalizowane przy stopach kapitalizacji zbliżonych do 4,50%. Z kolei, w miastach regionalnych najlepsze projekty biurowe osiągnęły w minionych miesiącach stopy zwrotu pomiędzy 5,50%-6,50% i również do tej pory pozostawały relatywnie stabilne. Jednakże, oczekiwania inwestorów zmieniły się w wyniku pogarszającej się koniunktury gospodarczej, a transakcje w toku negocjowane są już przy wyższych stopach kapitalizacji. Ze względu na znaczący wzrost kosztów finansowania w bieżącym roku, inwestorzy oczekują odzwierciedlenia nowych warunków w cenie, dlatego aktualnie transakcje w toku negocjowane są przy stopach kapitalizacji wyższych średnio o 75-100 punktów bazowych.

SEKTOR HANDLOWY

Sektor handlowy uplasował się na trzecim miejscu z wolumenem transakcji inwestycyjnych niespełna 860 mln EUR. Co istotne, przeważający udział w tym wyniku mają dwie transakcje portfelowe EPP (łącznie 653 mln EUR) sfinalizowane w I kw. 2022 roku. Pozostałe nieco ponad 200 mln EUR zostało zainwestowane w przeważającej części w niewielkie parki handlowe o powierzchni nieprzekraczającej 5.000 m² (m.in. Prochownia Łomianki, Pasaż Golubsko-Dobrzyński), oraz w wolnostojące sklepy spożywcze. Lokowanie kapitału w mniejszych obiektach handlowych jest tendencją widoczną na polskim rynku już od kilku lat, ponieważ ten segment rynku nadal rozwija się dynamicznie, a aktywność deweloperów aktualnie koncentruje się niemal wyłącznie na mniejszych formatach. W 2022 roku na liście transakcji znalazły się także były obiekty handlowe kupione przez inwestorów w celu przebudowy (m.in. Sukcesja w Łodzi, Tesco Kcyńska w Gdyni oraz Auchan w Grudziądzu).

W ciągu ostatnich dwóch lat na rynku inwestycyjnym w Polsce nie było transakcji aktywami typu prime w sektorze handlowym. Natomiast obiekty handlowe sprzedane w minionych miesiącach to przede wszystkim mniejsze projekty (niewielkie parki handlowe i centra typu convenience) wyceniane na poziomie 7,50%-8,50%. W przypadku tego typu aktywów stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie.



SEKTOR MAGAZYNOWY

Drugą pozycję w strukturze transakcji zawartych w ciągu trzech kwartałów 2022 roku osiągnął sektor magazynowy z wolumenem inwestycyjnym powyżej 1,5 mld EUR i niemal 36% udziałem w rynku. Dotychczasowy wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym w 2022 roku jest zbliżony do rezultatu uzyskanego w analogicznym okresie minionego roku. Istotny wpływ na ten wynik miała zawarta w III kw. 2022 roku transakcja zakupu portfela magazynowego Hillwood przez CBRE IM o wartości przekraczającej 0,5 mld EUR. Ponadto, w 2022 roku sfinalizowano także inne transakcje portfelowe, m.in. portfel 7R kupiony przez CTP, portfele obiektów magazynowych Panattoni nabyli ARES i Accolade, portfel Cromwell został sprzedany do Partners Group & Peakside. Na wysoki wolumen transakcji w sektorze magazynowym wpłynęły również umowy sprzedaży pojedynczych aktywów, m.in. Panattoni Park Gdańsk Airport sprzedany przez Invesco RE do EQT Exeter czy Panattoni Park Tricity North nabyty przez Trigea Real Estate.

Ze względu na zmieniające się warunki finansowania, coraz większą popularnością w sektorze magazynowym cieszą się transakcje forward funding. Przykładem jest sprzedaż projektu MDC2 Park Kraków South w Skawinie, który został kupiony przez Generali Real Estate.

W III kw. 2022 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych wielonajemcowych obiektów magazynowych w Polsce były nieco wyższe niż na początku 2022 roku i kształtowały się na poziomie około 5,25%-6,00%. Podobnie jak w sektorze biurowym, ze względu na wysokie koszty finansowania oczekiwania inwestorów zmieniły się i aktualnie negocjacje cenowe toczą się przy stopach kapitalizacji wyższych o 50-75 punktów bazowych.

RYNEK BIUROWY

Całkowite nowoczesne zasoby biurowe w Polsce na koniec września 2022 roku były szacowane na ponad 12,7 mln m², a łączna podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych przekroczyła zasoby biurowe dostępne w Warszawie. W stolicy na koniec III kw. 2022 roku na wynajem było przeznaczone ponad 6,34 mln m² powierzchni biurowej, zaś Kraków i Wrocław, z zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio około 1,65 mln m² i 1,32 mln m² pozostały największymi regionalnymi rynkami biurowymi w Polsce. Trzecią pozycję niezmiennie zajmowało Trójmiasto, które dysponuje ponad 1,01 mln m² powierzchni biurowej.

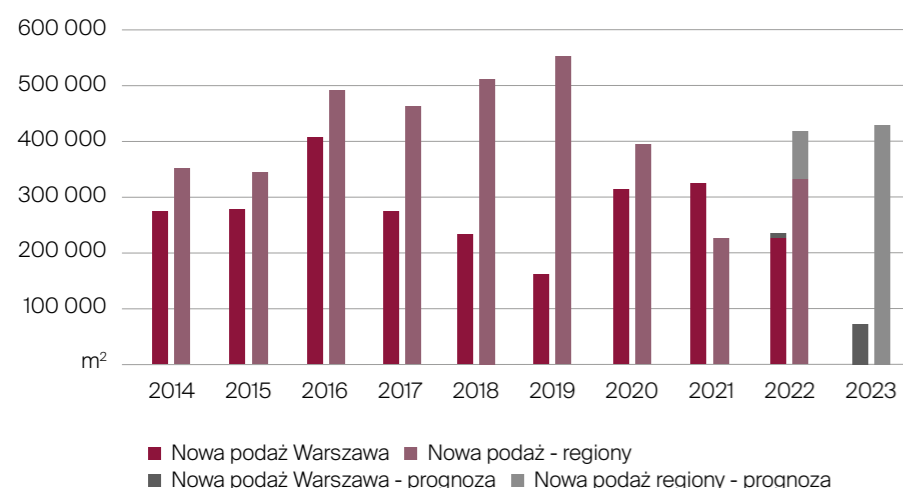
Od początku 2022 roku na rynek biurowy w Polsce dostarczono 560.000 m² powierzchni biurowej, przy czym 40% nowej podaży zostało zrealizowane w Warszawie. W samym zaś III kw. 2022 roku jedynie Warszawa i Wrocław zyskały nowoczesną powierzchnię biurową wynoszącą odpowiednio 99.100 m² i 20.200 m². W pozostałych miastach Polski w minionych trzech miesiącach nie zostały ukończone nowe projekty biurowe.

Przez ostatnie ponad 20 lat, niezmiennie to stolica Polski była miejscem, gdzie deweloperzy byli najbardziej aktywni w sektorze biurowym. Jednakże,

w III kw. 2022 roku liderem został Wrocław, gdzie w budowie znajduje się blisko 154.500 m² powierzchni biurowej. Pierwszy raz w historii rynku biurowego Warszawa uplasowała się na drugim miejscu, gdzie realizowane jest jedynie 153.700 m², zaś na trzeciej pozycji jest Kraków z wynikiem ponad 152.000 m². Nadal widoczny jest również trend wstrzymywania się deweloperów z decyzjami dotyczącymi rozpoczęcia kolejnych realizacji w związku z bardzo wysokimi kosztami budowy i finansowania inwestycji, a także wciąż bardzo wysokim wskaźnikiem pustostanów.

Pomimo zmian w modelach pracy, które po pandemii stają się powszechne, zainteresowanie najmem powierzchni biurowej absolutnie nie słabnie. Od początku 2022 roku aktywność najemców na rynku była wyższa w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. W tym okresie w całej Polsce wynajęto blisko 1,06 mln m² powierzchni biurowej i zaobserwowano wzrost o 36% r/r. Prawie 58% całkowitego wolumenu transakcji najmu odnotowano w Warszawie, natomiast pozostałe blisko 450.600 m² wynajęto w miastach regionalnych, z największym popytem zarejestrowanym w Krakowie (133.800 m²) i we Wrocławiu (84.200 m²).

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



Źródło: Knight Frank

Mimo niskiej nowej podaży i stosunkowo wysokiego popytu, na koniec III kw. 2022 roku średni wskaźnik pustostanów dla dziewięciu największych ośrodków biznesowych w Polsce wyniósł 13,7%, co oznacza, że około 1,74 mln m² powierzchni biurowej było dostępne od zaraz, zaś sam współczynnik pustostanów wzrósł w ciągu roku o 0,8 pp. Najwyższy odsetek dostępnej powierzchni biurowej, odnotowano w Łodzi - 22%, natomiast najniższy w Szczecinie - 3,9%. W Warszawie również

zarejestrowano wzrost ilości dostępnej powierzchni, a współczynnik pustostanów na koniec września 2022 roku wyniósł 12,1%.

Czynsze wywoławcze w ostatnich miesiącach pozostawały na stosunkowo stabilnym poziomie w Warszawie, zaś w niektórych miastach regionalnych obserwowane były delikatne wzrosty. Stawki wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie kształtowały się w przedziale 20-26 EUR/m²/miesiąc.

W pozostałych lokalizacjach centralnych czynsze wywoławcze wynosiły od 15 do 23 EUR/m²/miesiąc zaś poza centrum wahały się od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. Z kolei w miastach regionalnych stawki ofertowe oscylowały pomiędzy 9 a 16 EUR/m²/miesięcznie. Co więcej zauważalny był wzrost stawek opłat eksploatacyjnych ze względu na wciąż rosnące koszty usług i mediów.

PROGNOZY

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

Na rynku obserwowana jest wysoka aktywność najemców i oczekuje się, że w najbliższych miesiącach pozostanie ona na porównywalnym poziomie. Jednakże, skala popytu w miastach regionalnych może być niewystarczająca do wchłonięcia w krótkim czasie wolnej powierzchni. Ze względu na kolejne projekty, które mają zostać dostarczone na rynek w ciągu kilku najbliższych kwartałów, na niektórych rynkach regionalnych oczekiwany jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów.

W Warszawie możliwy jest spadek wskaźnika pustostanów, jeśli popyt na biura w kolejnych kwartałach pozostanie na porównywalnym poziomie. Dodatkowo, ograniczona podaż w budowie w porównaniu do lat ubiegłych i wstrzymywanie się deweloperów z rozpoczęciem kolejnych inwestycji, może skutkować luką podażową w stolicy w kolejnych latach.

Rosnące koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy) oraz rosnące koszty finansowania nowych inwestycji mogą skutkować wzrostami czynszów zwłaszcza w nowych projektach biurowych. Z kolei we wszystkich budynkach można spodziewać się dalszego wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych, ze względu na postępujący wzrost cen usług i mediów. Dodatkowym obciążeniem dla większości najemców od stycznia 2023 roku będzie indeksacja stawki czynszu o wyższą stopę HICP, ze względu na znaczący wzrost inflacji w strefie EURO.

01

02

03

04

RYNEK HANDLOWY

Sektor handlowy pod wpływem zmieniających się oczekiwań kupujących, napływu nowych konsumentów z Ukrainy, ale również wobec kryzysu energetycznego, coraz wyższych kosztów realizacji inwestycji i pogarszających się nastrojów konsumentów, dostosowuje się do nowych realiów.

Konsekwencje pandemii COVID-19 dla polskiego rynku handlowego widoczne są w postaci zmieniających się oczekiwań kupujących dotyczących bezpieczeństwa sanitarnego oraz wygody zakupów. W wyniku dopasowywania się do nowych potrzeb konsumentów na popularności zyskały parki handlowe, które w ostatnich latach były najdynamiczniej rozwijającym się formatem handlowym i deweloperzy aktualnie koncentrują się przede wszystkim na tym segmencie. Wskazują na to m.in. wyniki z III kw. 2022 roku, kiedy na rynek dostarczono 64.500 m² nowej powierzchni handlowej, w ramach 8 parków handlowych. Z kolei od początku bieżącego roku do użytku oddano nieco ponad 160.000 m² powierzchni handlowej przede wszystkim w miastach poniżej 100.000 mieszkańców. Porównanie ze średnią roczną podażą realizowaną

w ostatnich latach, która przekraczała 310.000 m² powierzchni, potwierdza zdecydowany spadek aktywności deweloperów. Rosnące ceny materiałów budowlanych, a w konsekwencji wyższe koszty budowy, sprawiają, że deweloperzy coraz częściej odkładają decyzje o rozpoczęciu nowych inwestycji.

Na koniec III kw. 2022 roku w budowie znajdowało się 273.000 m² powierzchni handlowej. Do końca roku planowane jest oddanie do użytku ponad 115.000 m², z kolei ukończenie budowy pozostałych obiektów zakłada się na lata 2023-2024. Największymi projektami w budowie są Nowy Fort Wola (28.000 m², Warszawa), ATUT Ruczaj (25.000 m², Kraków) oraz Bawelnianka (23.000 m², Bełchatów).

Analizując stronę popytową, w III kw. 2022 roku w Warszawie otwarto pierwszy butik marki Uniqlo. Poszerzenie swojej oferty stacjonarnej planuje marka Primark, która w 2023 roku planuje otworzyć sklepy w Magnolia Park Wrocław, Manufaktura Łódź oraz CH Bonarka Kraków. Z kolei w grupie najemców, którzy wycofali się z Polski znalazła się m.in. sieć Sfera, która zamknęła swoje sklepy w lipcu 2022 roku.

Pomimo wycofania się z polskiego rynku kilku marek handlowych w ciągu minionego roku, wskaźnik pustostanów badany w III kw. 2022 roku w centrach handlowych ośmiu największych aglomeracji spadł z 5,3% do 4,7% porównując z analogicznym okresem minionego roku. Wzrost poziomu pustostanów odnotowano w aglomeracji szczecińskiej, poznańskiej, łódzkiej oraz trójmiejskiej. W pozostałych aglomeracjach poziom niewynajętej powierzchni spadł, przy czym największe spadki zaobserwowano we Wrocławiu i na Śląsku. Odsetek niewynajętej powierzchni zmniejszył się m.in. po wynajęciu pustych obiektów po wycofaniu się marki Tesco z Polski na koniec 2021 roku. Część z tych powierzchni została wykupiona przez Netto i Kaufland, a w innych lokalizacjach powstały sklepy DIY takie jak: Leroy Merlin czy OBI.

Badanie odwiedzalności przeprowadzone przez Polską Radę Centrów Handlowych pokazało, że konsumenci wracają do przyzwyczajenia sprzed pandemii i zakupów w centrach handlowych. Dodatkowo, istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost odwiedzalności jest napływ uchodźców z Ukrainy do Polski, co wykreowało nową grupę konsumentów w polskich obiektach handlowych. Szacuje się, że ze względu na wojnę w Ukrainie aż w Polsce otrzymało od początku wojny już 1,4 mln osób. Wraz ze wzrostem odwiedzalności obserwowane były również rosnące obroty w centrach handlowych, jednak na ten wynik kluczowy wpływ ma stale rosnąca inflacja.

Jednakże, pomimo zwiększonych obrotów i odwiedzalności w centrach handlowych nastroje Polaków dotyczące zakupów jesienią 2022 roku nie były optymistyczne. Wskaźnik ufności konsumenckiej, który pozwala na ocenę tendencji konsumpcji indywidualnej, w listopadzie 2022 roku był szacowany na -44. Na pesymistyczne nastroje konsumentów wpływają niestabilna sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie i wysoka inflacja.

PROGNOZY

01

Zmiany sytuacji gospodarczo-społecznej w Europie nie obniżyły zainteresowania obiektami typu convenience zarówno po stronie konsumentów, jak i inwestorów. Przewiduje się, że wśród realizowanych projektów nadal przeważać będą tego typu inwestycje zlokalizowane przede wszystkim w mniejszych ośrodkach miejskich.

02

W związku z rosnącymi kosztami materiałów budowlanych oraz finansowania inwestycji przewiduje się, że w najbliższych miesiącach spadnie liczba rozpoczynanych projektów handlowych, co w konsekwencji przyniesie najniższą aktywność deweloperów w sektorze handlowym od lat.

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 wzrostu PKB w kolejnych kwartałach.

04

W najbliższych miesiącach na polski sektor handlowy będzie miał wpływ również kryzys energetyczny, co już od kilku miesięcy przekłada się na wzrost kosztów eksploatacyjnych w obiektach handlowych i ze względu na rosnące ceny mediów i usług w przyszłości należy oczekiwać dalszego wzrostu kosztów. Jednocześnie, kryzys energetyczny w perspektywie czasu może również przynieść pewne ograniczenia w działaniu centrów handlowych.

05

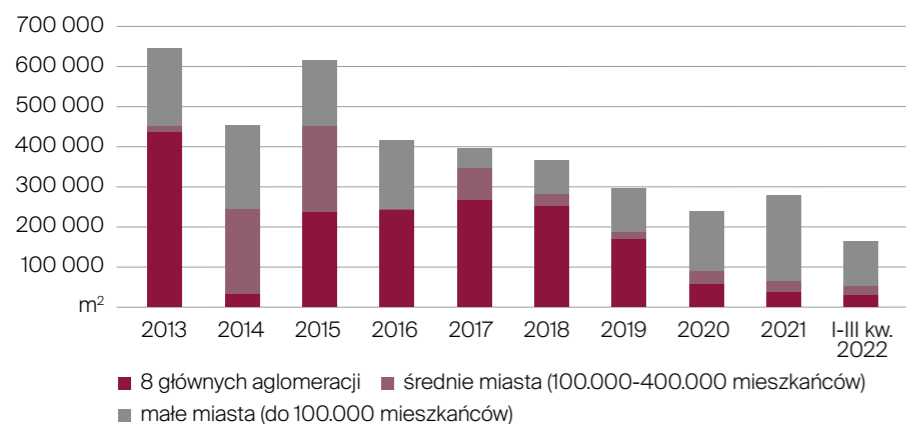
W ostatnich miesiącach udział sprzedaży on-line w sprzedaży detalicznej utrzymuje się na relatywnie stabilnym poziomie i w październiku 2022 roku wskaźnik wyniósł 9,5%. Oczekuje się, że w najbliższych miesiącach udział sektora e-commerce w sprzedaży detalicznej utrzyma się na porównywalnym lub wyższym poziomie ze względu na duży stopień przyzwyczajenia społeczeństwa do zakupów on-line w trakcie pandemii.

06

Coraz większą rolę w podejmowaniu decyzji przez konsumentów mają aspekty środowiskowe oraz świadome dokonywanie zakupów. Konsumenty zwracają uwagę na rozwój lokalnych społeczności, troskę o pracowników oraz aktywne działania na rzecz środowiska naturalnego. Zaangażowanie społeczne firm jest coraz bardziej pożądanym przez klientów. Rozwój ESG można dostrzec w większości sektorów gospodarki i w coraz większym stopniu będzie on również widoczny w preferencjach konsumentów.



Wykres: Roczna podaż powierzchni handlowej w Polsce wg lokalizacji



RYNEK MAGAZYNOWY

Rynek magazynowy w Polsce jest obecnie najszybciej rozwijającym się sektorem nieruchomości, na którym tylko w ciągu minionego roku zasoby wzrosły o ponad 20%. Takie tempo wzrostu podaży było oczywiście odpowiedzią na popyt, który z roku na rok osiągał kolejne rekordy. Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, Szczecin, Trójmiasto i Kraków.

Rozwijająca się infrastruktura transportowa i ograniczona dostępność pracowników w głównych hubach logistycznych sprawiają, że w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej wybierają pod inwestycje lokalizacje poza kluczowymi obszarami koncentracji, np. Bydgoszcz, Toruń, Rzeszów, Lublin, bądź w zachodnich częściach Polski w pobliżu granicy z Niemcami. Rynki rozwijające się zdecydowanie zyskują coraz większe zainteresowanie wśród najemców, w bieżącym roku były jedną z najczęściej wybieranych przez nich destynacji i to tam aktualnie buduje się najwięcej nowej powierzchni magazynowej, zwłaszcza w pobliżu zachodniej granicy Polski m.in. w miejscowościach takich jak: Iłowa, Bolesławiec, Gorzów, Rzepin, Słubice, Sulechów.

III kw. 2022 roku to kontynuacja okresu wyjątkowo szybkiego rozwoju sektora magazynowego w Polsce, na który wskazuje wyjątkowo wysoka nowa

podaż jak i wolumen podaży w budowie. Bardzo dużą aktywność deweloperów w sektorze magazynowym pokazuje ilość powierzchni zrealizowanej w ciągu minionych 9 miesięcy - od początku roku deweloperzy oddali do użytku ponad 1 mln m² więcej niż w ostatnich latach przeciętnie realizowali w ciągu roku. Tylko w III kw. 2022 roku na polski rynek dostarczono niemal 1,15 mln m² nowej powierzchni magazynowej. Z kolei wolumen nowej podaży po pierwszych trzech kwartałach tego roku przekroczył 3,5 mln m², co było najwyższym wynikiem w historii rynku magazynowego i znacząco przewyższyło nową podaż z roku 2021.

Wysokiej nowej podaży towarzyszył bardzo wysoki wolumen powierzchni w budowie, który na koniec września 2022 roku wyniósł 4 mln m². Deweloperzy budowali więcej powierzchni tylko w 2021 roku w odpowiedzi na olbrzymi wzrost popytu ze względu na zmieniające się kanały dystrybucji i zerwane łańcuchy dostaw w czasie pandemii COVID. Największą liczbę projektów będących w fazie realizacji na koniec III kw. 2022 roku zanotowano w regionie rynków wschodzących, ponad 1,1 mln m².

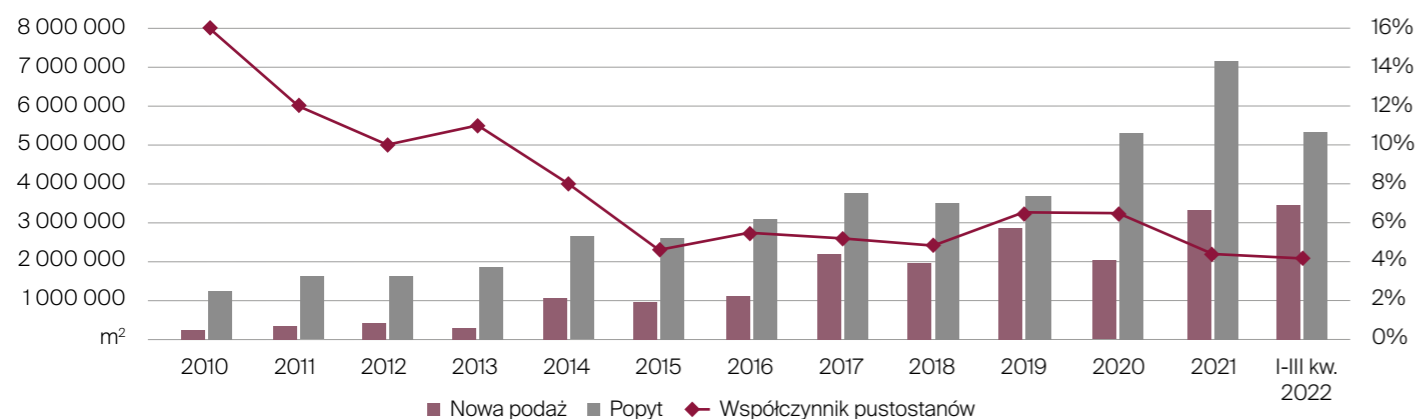
Aktywność najemców w okresie od lipca do września 2022 roku była niższa niż notowana w poprzednich kwartałach, ale przyniosła 1,5 mln m² wynajętej powierzchni. Jednakże, za sprawą ożywionego popytu popytu obserwowanego w I poł. 2022 roku, wolumen transakcji podpisanych od początku roku przekroczył

5,3 mln m² powierzchni magazynowej. Warto podkreślić, że popyt zarejestrowany w trzech kwartałach 2022 roku był ponad 13% wyższy niż ubiegłoroczny wynik z analogicznego okresu, przy czym 2021 rok przyniósł absolutnie rekordową aktywność najemców i najwyższy w historii wolumen transakcji najmu. Największą popularnością wśród najemców w ostatnich miesiącach cieszyły się 3 kluczowe obszary koncentracji tj. Warszawa, Górny Śląsk oraz Dolny Śląsk, gdzie przedmiotem transakcji było niemal 60% wynajętej powierzchni w całej Polsce.

Za sprawą dużego wolumenu nowej podaży dostarczonej na rynek w III kw. 2022 roku ze znaczącym udziałem powierzchni realizowanej spekulacyjnie, współczynnik pustostanów zanotował wzrost w stosunku do poprzedniego kwartału o jeden punkt procentowy i na koniec września 2022 roku był szacowany na poziomie 4,1%.

Ze względu na wzrost kosztów finansowania nowych inwestycji oraz rosnące koszty budowy, ceny usług i mediów, czynsze wywoławcze jak i opłaty eksploatacyjne za powierzchnię magazynową w minionych miesiącach wzrosły. Stawki wywoławcze w sektorze magazynowym kształtowały się w przedziale 3,5-6,5 EUR/m²/miesiąc w zależności od standardu technicznego projektu, jego lokalizacji oraz typu magazynu.

Wykres: Nowa podaż, popyt oraz współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

PROGNOZY

01

Ze względu na prognozowane spowolnienie w globalnej gospodarce i słabszą koniunkturę w przemyśle, popyt w sektorze magazynowym w Polsce, który do I poł. 2022 roku utrzymywał się na wysokim poziomie, w kolejnych kwartałach prawdopodobnie będzie niższy, co zapowiadają już wyniki po III kw. 2022 roku. Spadek produkcji przemysłowej i niski odczyt wskaźnika PMI odzwierciedlający nastroje w sektorze przemysłowym mogą wskazywać, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię w najbliższych kwartałach będzie mniejsze niż w minionych kwartałach.

02

Prognozowany jest dalszy wzrost czynszów wywoławczych w kolejnych kwartałach ze względu na rosnące koszty budowy, koszty finansowania nowych inwestycji oraz koszty operacyjne w obiektach magazynowych. Jednocześnie, rosnące koszty eksploatacyjne obiektów magazynowych będą skłaniały zarówno deweloperów jak i najemców do poszukiwania bardziej ekologicznych rozwiązań m.in. paneli fotowoltaicznych, odzysku wody szarej, oświetlenia LED, które przełożą się na realne oszczędności w dłuższej perspektywie. W konsekwencji, proekologiczne rozwiązania wpisujące się w strategię ESG będą wciąż zyskiwać na popularności.

03

Magazyny budowane na potrzeby konkretnego najemcy, zabezpieczone długimi umowami najmu będą dominowały wśród realizowanych projektów. Zdecydowany wzrost kosztów finansowania nowych inwestycji i kosztów budowy będą wpływać na ograniczanie ilości projektów realizowanych spekulacyjnie, w konsekwencji pustostany nadal będą utrzymywać się na niskim poziomie.

04

Standard techniczny realizowanych obiektów ulega wyraźnym zmianom. Ze względu na ograniczoną podaż działek przygotowanych do budowy magazynów, deweloperzy decydują się na budowanie coraz wyższych magazynów, o zwiększonej nośności posadzki, co przekłada się na większe możliwości składowania towarów.

05

Oczekiwany jest dalszy rozwój kluczowych hubów logistycznych, ale uwaga deweloperów zdecydowanie skierowana jest na rynki wschodzące dzięki rozwijającej się infrastrukturze drogowej i lepszej dostępności pracowników niż w kluczowych destynacjach logistycznych.

06

Dalszy rozwój obiektów typu last mile logistics, które zlokalizowane są na obrzeżach, peryferiach miast. Tego typu obiekty magazynowe będą zyskiwały coraz większą popularność ze względu na rosnący udział sprzedaży online w sprzedaży detalicznej i wzrost zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe, które dają możliwość skrócenia czasu dostawy.

SYTUACJA GOSPODARCZA

KLUCZOWE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE

STOPY PROCENTOWE

W odpowiedzi na zdecydowany wzrost cen w Polsce Rada Polityki Pieniężnej dziewięć razy w ciągu minionego roku podniosła stopy procentowe. W rezultacie, referencyjna stopa procentowa została podniesiona w ciągu roku z poziomu 0,5% (notowanym w październiku 2021) do 6,75% w październiku 2022 roku.

6,75%

PROGNOZA: Wskazując na dalszy wzrost inflacji w Polsce, w nadchodzących miesiącach należy oczekiwać kolejnych zmian w poziomie stóp procentowych. Podwyżki stóp procentowych w Polsce prognozowane są co najmniej do połowy 2023 roku.

INFLACJA

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez GUS, inflacja CPI w październiku 2022 roku wyniosła 17,9% r/r i była wyższa względem poprzedniego miesiąca o 1,8%. GUS wskazuje, że wzrost cen żywności i napoi bezalkoholowych wyniósł 21,9%, natomiast paliw do prywatnych środków transportu o prawie 20% w stosunku do poprzedniego roku. Na wzrosty cen usług i towarów w szczególności wpływają rosnące ceny energii i niedobory siły roboczej.

17,9%

PROGNOZA: Wzrost cen utrzyma się, a szczyt inflacji prognozowany jest na przełom stycznia i lutego 2023 roku i nie powinien on przekroczyć 20%.

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych HICP w Unii Europejskiej ogółem we wrześniu br. wzrosły w skali roku o 10,9% (wobec 10,1% w sierpniu br. oraz 3,6% we wrześniu ub. roku), tj. najwyższy wzrost od ponad dwudziestu lat.

PROGNOZA: Zgodnie z prognozami Komisji Europejskiej inflacja HICP w 2022 roku może osiągnąć poziom 13,3%, natomiast przewidywania na 2023 rok zakładają wzrost inflacji do poziomu 13,8%.

PMI

Wskaźnik PMI dla polskiego przemysłu w październiku wyniósł 42 punkty wobec 43 punktów miesiąc temu. Niski odczyt wskaźnika spowodowany jest znacznym spadkiem produkcji oraz nowych zamówień. Wiele firm zasygnalizowało, że niepewność gospodarcza, a także wysoka inflacja oraz wojna na Ukrainie są przyczyną znacznego osłabienia popytu.

42 pkt.

PROGNOZA: Prognozy dotyczące koniunktury w przemyśle nie są optymistyczne, gdyż spodziewany jest dalszy spadek popytu. Firmy działające na polskim rynku, biorąc pod uwagę recesję, ograniczają zakupy i zatrudnienie, ponieważ oczekują dalszych spadków po stronie popytu i mniejszej dynamiki wzrostu cen w nadchodzących miesiącach.

PKB

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS, w III kw. 2022 roku PKB wzrósł realnie o 3,6% r/r, wobec wzrostu o 6,5% w analogicznym okresie 2021 roku. Dynamika wzrostu PKB w odniesieniu do kwartału poprzedniego zanotowała spadek o 2,3%.

3,6%

Komisja Europejska obniżyła prognozę wzrostu PKB Polski w 2022 roku z 5,2% do 4,0%. Dane polskiej gospodarki wskazują, że w III kw. 2022 roku wzrost PKB pozostał stabilny, dodatkowo produkcja przemysłowa oraz sprzedaż detaliczna również rosły w sposób stabilny. Obniżenie prognozy na II poł. 2022 roku podyktowane jest wzrostem niepewności gospodarczej, zaostrzeniem warunków finansowania, a także dostosowania gospodarki do wyższych cen surowców.

PROGNOZA: Komisja Europejska wskazuje, że wyraźne wyhamowanie gospodarcze w Polsce nastąpi w 2023 i 2024 roku, a na początku roku 2023 wzrost PKB może osiągnąć wartość ujemną. Głównym hamulcem wzrostu gospodarczego PKB będzie odwrócenie cyklu zapasów. Aktualnie prognozuje się, że realny wzrost gospodarczy w Polsce osiągnie 0,7% w 2023 roku, i wzrośnie w roku kolejnym do poziomu 2,6%.

KONTAKTY W POLSCE:

+48 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.