

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce



III KW. 2023

Przewodnik Knight Frank po rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Spis treści

01

Rynek inwestycyjny 4

02

Rynek biurowy 6

03

Rynek magazynowy 8

04

Rynek handlowy 10

05

Rynek PRS 12

06

Rynek hotelowy 14

07

Ekonomia 16



Rynek inwestycyjny

W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku widoczne jest niższe zainteresowanie inwestorów rynkiem inwestycyjnym niż w latach poprzednich. Wynika to z wysokich kosztów finansowania, niepewności w globalnej gospodarce, a także z rozbieżności w oczekiwaniach cenowych między sprzedającymi a kupującymi. Zwiększona aktywność inwestycyjna może powrócić wraz ze spadkiem inflacji i obniżką stóp procentowych w strefie euro, oczekiwaną w II poł. 2024 roku. Wolumen transakcji inwestycyjnych, które zamknięto od stycznia do września 2023 roku wyniósł 1,7 mld EUR, co jest rezultatem o ponad 60% gorszym od wyniku zanotowanego w analogicznym okresie 2022 roku. W samym III kw. 2023 roku zawarto transakcje na zaledwie 741 mln EUR.

Pierwsze trzy kwartały 2023 roku zdominowały transakcje inwestycyjne na rynku magazynowym, przy czym kapitał zainwestowany w tym sektorze wyniósł 842 mln EUR, stanowiąc ponad 50% wolumenu transakcji odnotowanych w Polsce w tym okresie. W samym III kw. 2023 roku również przeważał udział

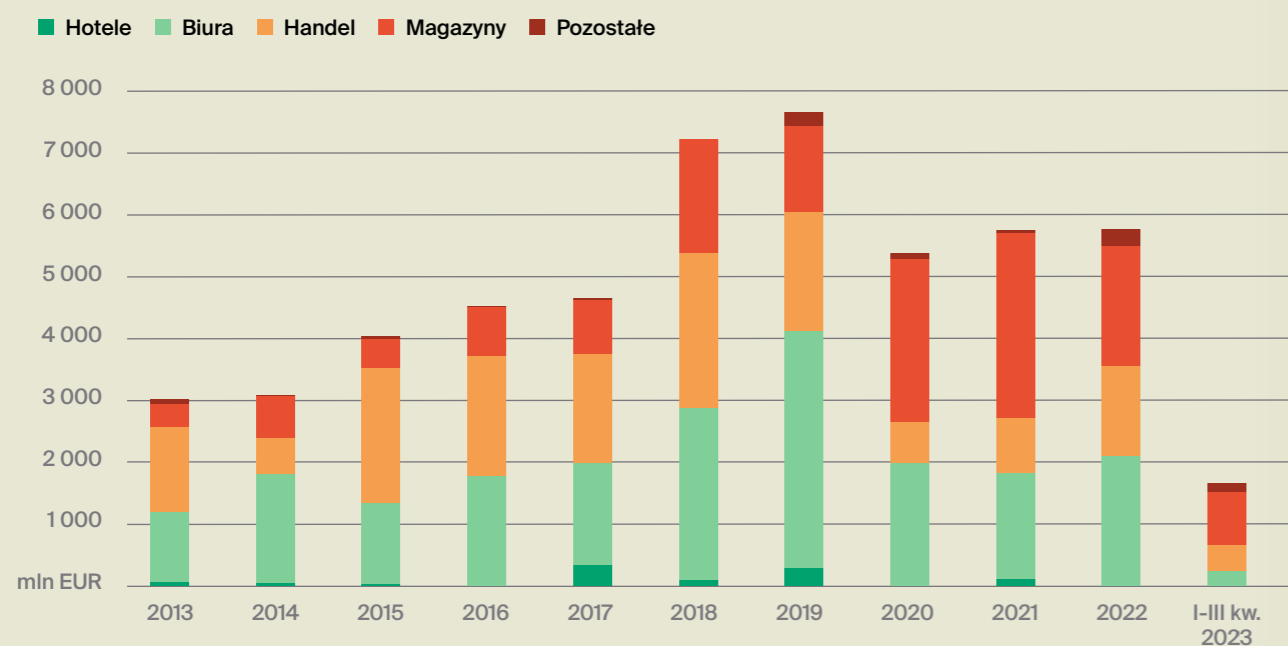
sektora magazynowego w wolumenie transakcji (406 mln EUR), stanowiący blisko 55% zainwestowanego kapitału. W III kw. 2023 roku zanotowano sześć transakcji, w tym zakup 80% udziałów 7R o wartości 200 mln EUR, zaś największą było nabycie aktywów magazynowych portfela Panattoni (Wola Rakowa, Swadzim, Żory) przez EQT Exeter za ponad 97,8 mln EUR.



Pierwsze trzy kwartały 2023 roku okazały się dużo słabsze dla rynku biurowego. Wolumen transakcji wyniósł zaledwie 267 mln EUR, stanowiąc 16% kapitału zainwestowanego w Polsce. Wszystkie transakcje w tym okresie odnotowano na rynku warszawskim, odmiennie do roku 2022, kiedy to 50% kapitału zainwestowanego w sektorze biurowym alokowano na rynkach regionalnych. Największymi transakcjami od początku 2023 roku w Warszawie były zakup przez Adventum International od Develia budynku Wola Retro za 69,8 mln EUR, a także sprzedaż Warta Tower przez Globalworth do Cornerstone o wartości 63 mln EUR. W samym III kw. 2023 roku wolumen transakcji na rynku biurowym wyniósł zaledwie 77 mln EUR.

Na rynku obiektów handlowych pierwsze dziewięć miesięcy 2023 roku zakończyło się wynikiem blisko 405 mln EUR zainwestowanych w aktywa handlowe, stanowiąc 25% zainwestowanego kapitału w Polsce. Co więcej, w tym okresie zanotowano tylko jedną transakcję przekraczającą 100 mln EUR – zakup Parku Handlowego Matarnia przez Frey od Ingka

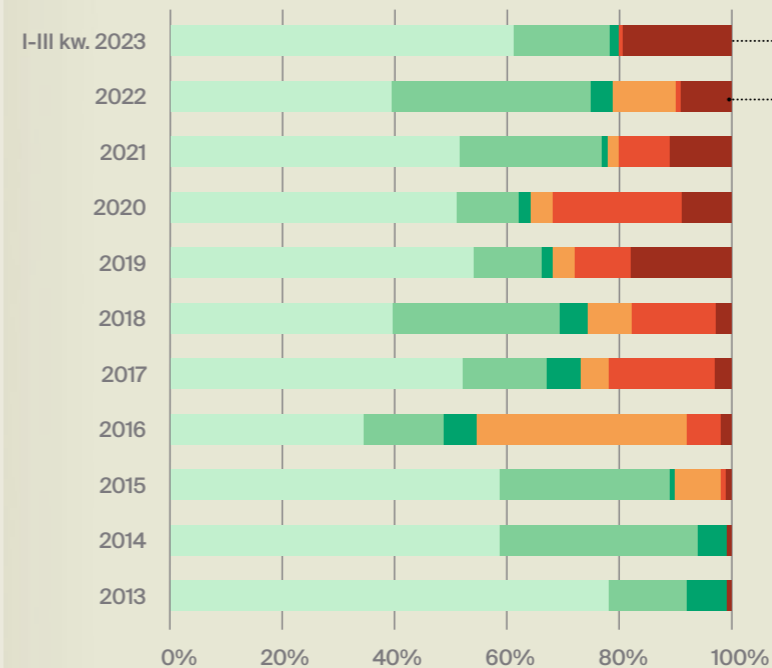
Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce



Źródło: Knight Frank

Udział regionu pochodzenia kapitału na rynku inwestycyjnym w Polsce

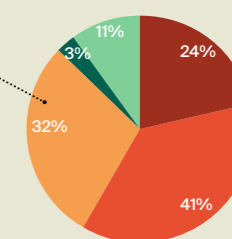
Europa USA Bliski Wschód Południowa Afryka Azja Pozostałe



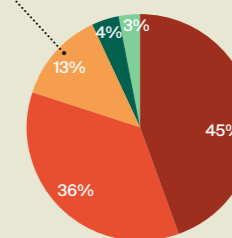
Źródło: Knight Frank

Podział europejskiego kapitału na rynku inwestycyjnym wg regionu pochodzenia

I-III kw. 2023



2022



● Zachodnia Europa ● Wielka Brytania
● Region CEE ● Polska
● Północna Europa

Źródło: Knight Frank

Centers za 102 mln EUR. Drugą największą transakcją był zakup PKO TFI Portfolio przez Lords FB o wartości 56 mln EUR. W samym zaś III kw. 2023 roku wolumen transakcji na rynku nieruchomości handlowych wyniósł niecałe 205 mln EUR.

Czwartym sektorem, na którym odnotowano transakcje był prywatny sektor najmu instytucjonalnego (PRS). Od stycznia do września 2023 roku wolumen transakcji

„Od stycznia do września 2023 roku wolumen transakcji w sektorze PRS wyniósł ponad 127 mln EUR.”

zawartych w tym sektorze wyniósł ponad 127 mln EUR, co stanowiło 8% zainwestowanego w Polsce kapitału. W porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku wolumen transakcji był wyższy o ponad 80%. W samym III kw. 2023 roku odnotowano transakcje na blisko 53,5 mln EUR, a największą stanowił zakup Metro Park II przez AFI Europe od Home Invest (21,5 mln EUR).



Rynek biurowy

Całkowite nowoczesne zasoby biurowe w Polsce na koniec III kw. 2023 roku były szacowane na blisko 12,84 mln m², z czego najwięcej, bo ponad 6,2 mln m², zlokalizowane było w samej Warszawie. Pozostałe 52% powierzchni znajdowało się w ośmiu głównych miastach regionalnych. Kraków i Wrocław, z zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio około 1,78 mln m² i 1,35 mln m², pozostały największymi regionalnymi rynkami. Pozycję na podium największych regionalnych rynków utrzymało również Trójmiasto, w którym na koniec III kw. 2023 roku odnotowano blisko 1,05 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 września 2023 roku w całej Polsce oddano do użytku zaledwie 256.200 m² powierzchni biurowej i była ona niższa o ponad 50% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku. Co więcej, bardzo niską nową podaż odnotowano w Warszawie, gdzie na biurowy rynek w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2023 roku trafiło zaledwie 20.250 m². Najwięcej, aż 30% całkowitego wolumenu nowej podaży (75.700 m²), oddano do użytku we Wrocławiu. Na drugim miejscu uplasował się Kraków z udziałem nowej podaży stanowiącym ponad 25% (66.600 m²).

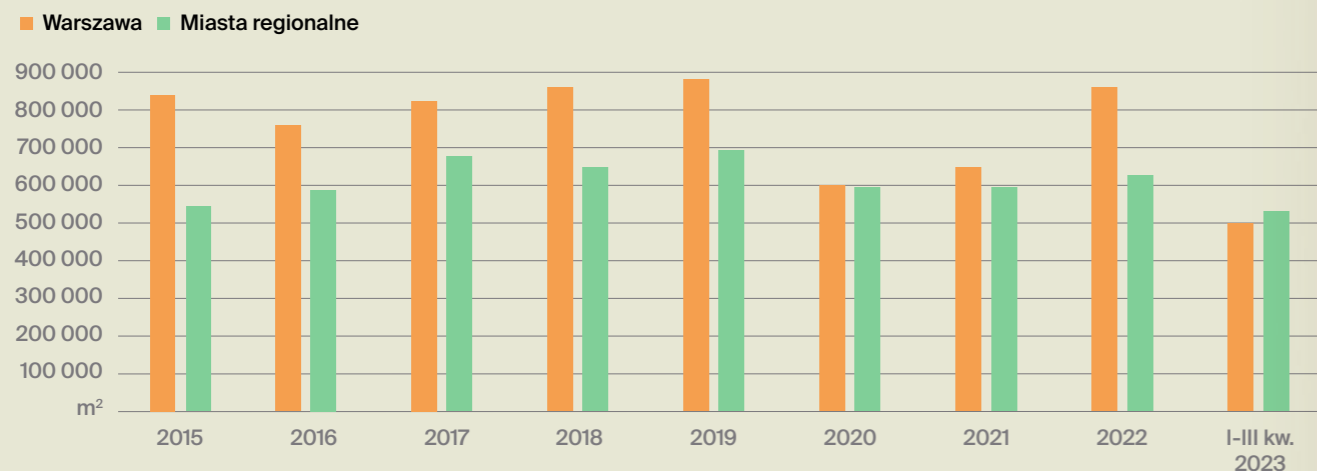
Mimo, że w III kw. 2023 roku Warszawa notowała najwyższy wolumen biur w budowie spośród polskich miast, aktywność deweloperów biurowych wciąż kształtowała się na bardzo niskim poziomie (243.900 m²). Podobnie wyglądała sytuacja na rynkach regionalnych, gdzie w budowie było łącznie zaledwie 347.200 m², co jest najniższym wynikiem od ponad dekady. Na koniec września 2023 roku największa aktywność deweloperów na rynkach regionalnych odnotowana została w Poznaniu (69.000 m²) i Katowicach (68.600 m²). Niemniej jednak, jeżeli deweloperzy dotrzymają planowanych

terminów ukończenia inwestycji, to blisko 45% powierzchni realizowanej w miastach regionalnych ma zostać dostarczone na rynki biurowe w 2024 roku.

Od początku 2023 roku aktywność najemców na rynku biurowym była zbliżona do analogicznego okresu 2022 roku. Od stycznia do września 2023 roku w całej Polsce wynajęto blisko 1,03 mln m² powierzchni biurowej. Prawie 48% całkowitego wolumenu transakcji najmu odnotowano w Warszawie, natomiast pozostałe 531.500 m² wynajęto w miastach regionalnych, gdzie największy popyt zarejestrowano w Trójmieście (127.100 m²) i we Wrocławiu (123.100 m²).

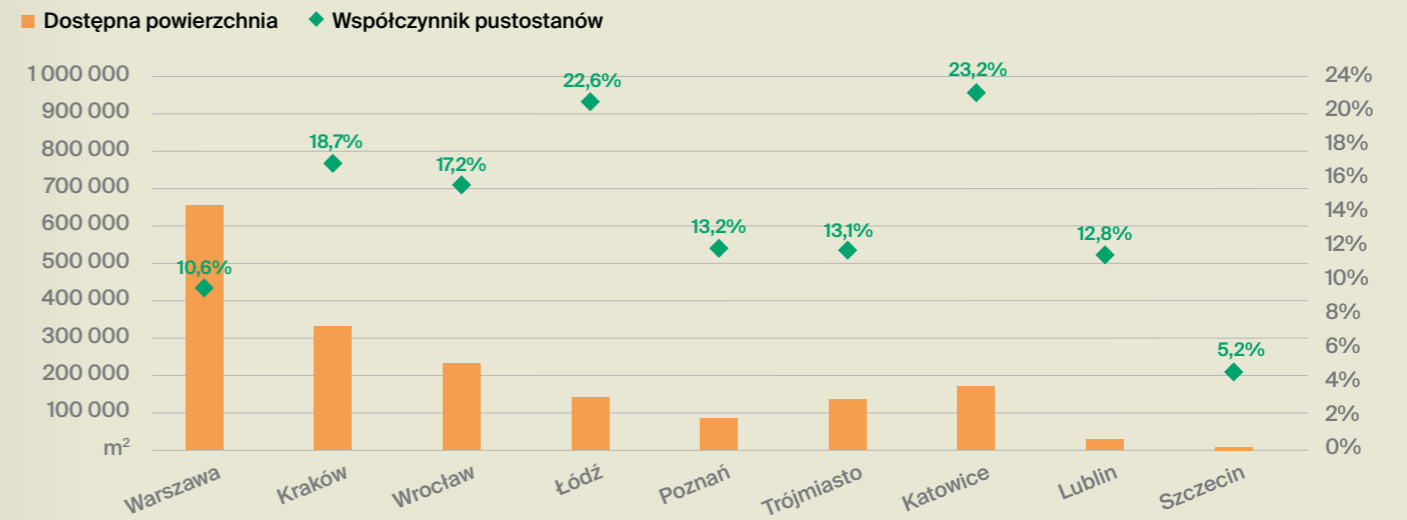
W Warszawie największy udział w strukturze popytu osiągnęły nowe umowy stanowiące ponad 58% wolumenu podpisanych transakcji, zaś renegecje na koniec września 2023 roku wynosiły 38%. Wciąż niewielu najemców w stolicy decyduje się na powiększenie wynajmowanej powierzchni, a umowy ekspansji stanowiły pozostałe 4% udziału. Regionalny rynek biurowy również zdominowany był przez nowe umowy, których łączna powierzchnia wyniosła blisko 59% całkowitego popytu. Renegecje odpowiadały za 35%, zaś ekspansje za zaledwie 6% wolumenu podpisanych umów.

Popyt na powierzchnię biurową



Źródło: Knight Frank

Dostępna powierzchnia i współczynnik pustostanów (III kw. 2023)



Źródło: Knight Frank

Na koniec III kw. 2023 roku średni wskaźnik pustostanów dla dziewięciu największych ośrodków biurowych w Polsce wyniósł 14%, co oznacza, że około 1,8 mln m² powierzchni biurowej było dostępne od zaraz. W związku z niskim wolumenem nowej podaży dostarczonej na rynek, a także dość wysokim popytem, współczynnik pustostanów w Polsce pozostał na niemal niezmiennym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem. Natomiast w ośrodkach, gdzie oddano do użytku najwięcej powierzchni w minionym kwartale, tj. we Wrocławiu i w Katowicach, odnotowano znaczny wzrost wskaźnika odpowiednio o 1,1 pp. i 3,1 pp. kw/kw (do 17,2% i 23,2%). Najwyższy wskaźnik pustostanów we wrześniu 2023 roku zaobserwowany został

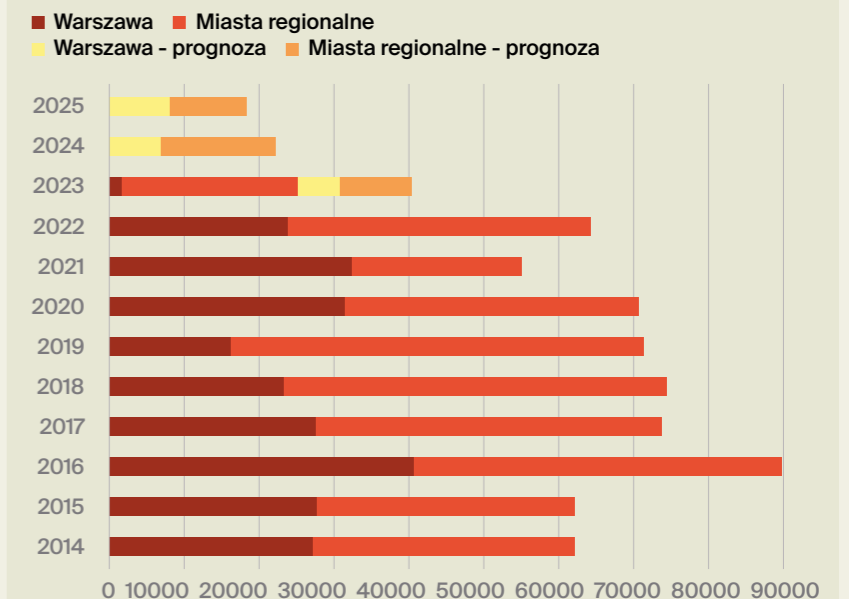
„Nowa podaż powierzchni biurowej w okresie I-III kw. 2023 roku zmalała o połowę w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.”

w Katowicach - 23,2%, natomiast najniższy ponownie w Szczecinie - 5,2%. W Warszawie dostępność wolnej powierzchni zanotowała spadek i wyniosła 10,6%.

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie w III kw. 2023 roku uległy delikatnej korekcie. W miastach regionalnych w ostatnich miesiącach pozostawały zaś na stosunkowo stabilnym poziomie. Stawki wyjściowe w lokalizacjach centralnych w Warszawie wahały się od 15,00 do 27,00 EUR/m²/miesiąc, zaś poza centrum czynsze wynosiły od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Na rynkach regionalnych miesięczne stawki wywoławcze wahały się od 8,00 do 16,00 EUR/m².



Nowa podaż na głównych rynkach biurowych w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank

Rynek magazynowy

Rynek magazynowy w Polsce stanowi obecnie jeden z najszybciej rozwijających się sektorów w dziedzinie nieruchomości komercyjnych. Główne czynniki przyciągające znaczną liczbę krajowych i zagranicznych inwestycji obejmują: strategiczną lokalizację w centralnej części Europy, konkurencyjne stawki wynagrodzeń dla siły roboczej oraz zachęty inwestycyjne dla potencjalnych inwestorów. Pod koniec III kw. 2023 roku zasoby na polskim rynku magazynowym osiągnęły niemal 31,1 mln m², co świadczy o wzroście wolumenu powierzchni magazynowej o imponujące 13,4% tylko w ciągu ostatniego roku.

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce skoncentrowany jest głównie na ośmiu kluczowych obszarach, obejmujących: Warszawę i jej otoczenie, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, Szczecin, Trójmiasto oraz Kraków. Wraz z postępem infrastruktury drogowej i kolejowej, deweloperzy coraz częściej decydują się na rozszerzanie swojego zasięgu inwestycji, obejmując lokalizacje poza obszarami koncentracji, takie jak Rzeszów, Kielce czy Lublin. Dodatkowo zauważalny jest wzrost zainteresowania inwestycjami w mniejszych ośrodkach magazynowych, np. na Kujawach czy w zachodnich częściach Polski, blisko granicy z Niemcami.

W okresie I-III kw. 2023 roku zanotowano istotne zmiany w aktywności zarówno ze strony deweloperów, jak i najemców na polskim rynku nieruchomości magazynowych. Całkowity wolumen nowej powierzchni, wprowadzony na rynek od stycznia do września 2023 roku, przekroczył 3,1 mln m², dominując przede wszystkim w I kw. 2023 roku. W okresie od czerwca do końca września 2023 roku deweloperzy

„Wraz z postępem infrastruktury drogowej i kolejowej, deweloperzy coraz częściej decydują się na rozszerzanie swojego zasięgu inwestycji, obejmując lokalizacje poza obszarami koncentracji, takie jak Rzeszów, Kielce czy Lublin.”

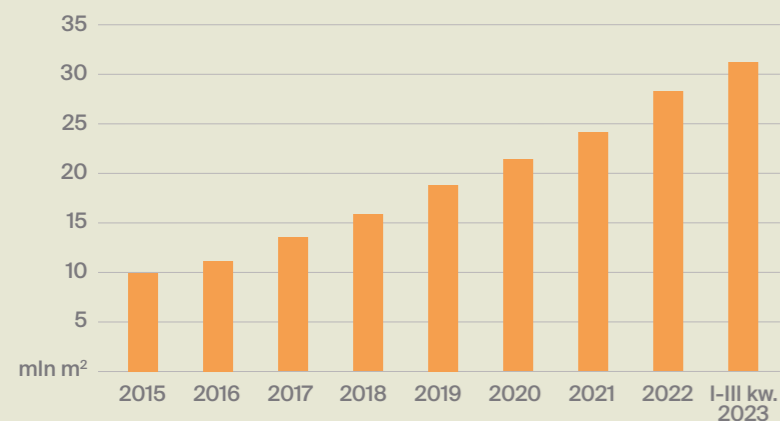
„Ponad połowa budowanej powierzchni była już objęta umowami najmu, co stanowi optymistyczny sygnał dla rynku.”

dostarczyli na rynek blisko 530.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi ponad 50% spadek w porównaniu z analogicznym okresem w 2022 roku. Największymi obiektami magazynowymi, które otrzymały zezwolenie na użytkowanie w pierwszych dziewięciu miesiącach, to: Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146.000 m²), Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²) oraz Hillwood Łódź II (97.000 m²). Warto zwrócić uwagę, że ostatni z wymienionych obiektów, czyli Hillwood Łódź II, został dostarczony na rynek w III kw. 2023 roku, stanowiąc największą zrealizowaną inwestycję w okresie od czerwca do września tego roku.

Na koniec września 2023 roku szacowana podaż w budowie wynosiła 2,5 mln m², co oznaczało niemal 40% spadek w porównaniu z rokiem poprzednim. Utrzymała się ona na poziomie zbliżonym do rezultatów zanotowanych przed wybuchem pandemii. Co więcej, ponad połowa budowanej powierzchni była już objęta umowami najmu, co stanowi optymistyczny sygnał dla rynku. Warto zaznaczyć, że w III kw. 2023 roku rozpoczęto budowę magazynów o łącznym wolumenie 890.000 m², co stanowi wzrost o blisko 220.000 m² w porównaniu z poprzednim kwartałem. Najwięcej realizowanej powierzchni zarejestrowano w obszarze koncentracji Wrocławia, gdzie realizowano projekty o łącznej powierzchni 450.000 m². Wśród największych inwestycji w fazie budowy wyróżniły się DL Invest Psary (120.000 m²), GLP Wrocław V Logistic Centre oraz kolejna hala magazynowa w kompleksie Panattoni Park Wrocław Logistics South HUB (90.000 m²).

W okresie od stycznia do września 2023 roku aktywność najemców przełożyła się na wynajęcie ponad 3,75 mln m² powierzchni magazynowej. W tym czasie największym zainteresowaniem cieszyły się trzy rozwinięte obszary koncentracji: Warszawa, Górny Śląsk oraz Dolny Śląsk, gdzie podpisano umowy obejmujące 53% ogólnego wolumenu. Mimo to, popyt na powierzchnię magazynową w okresie I-III kw. 2023 roku był o blisko 30% niższy w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Wśród najważniejszych transakcji zawartych w okresie I-III kw. 2023 roku znalazły się: nowa umowa podpisana w parku logistycznym DL Invest Psary, gdzie najemca z sektora logistycznego będzie zajmował 120.000 m², nowa umowa w parku CTPark Warsaw West w podwarszawskich Wiskitkach, gdzie firma logistyczna Raben wynajęła łączną powierzchnię 110.000 m², oraz umowa o ekspansję 86.000 m² powierzchni magazynowej w parku GLP Wrocław V Logistics Centre. Warto podkreślić, że wszystkie wymienione umowy zostały podpisane w III kw. 2023 roku. Pod względem struktury popytu

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: Knight Frank

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



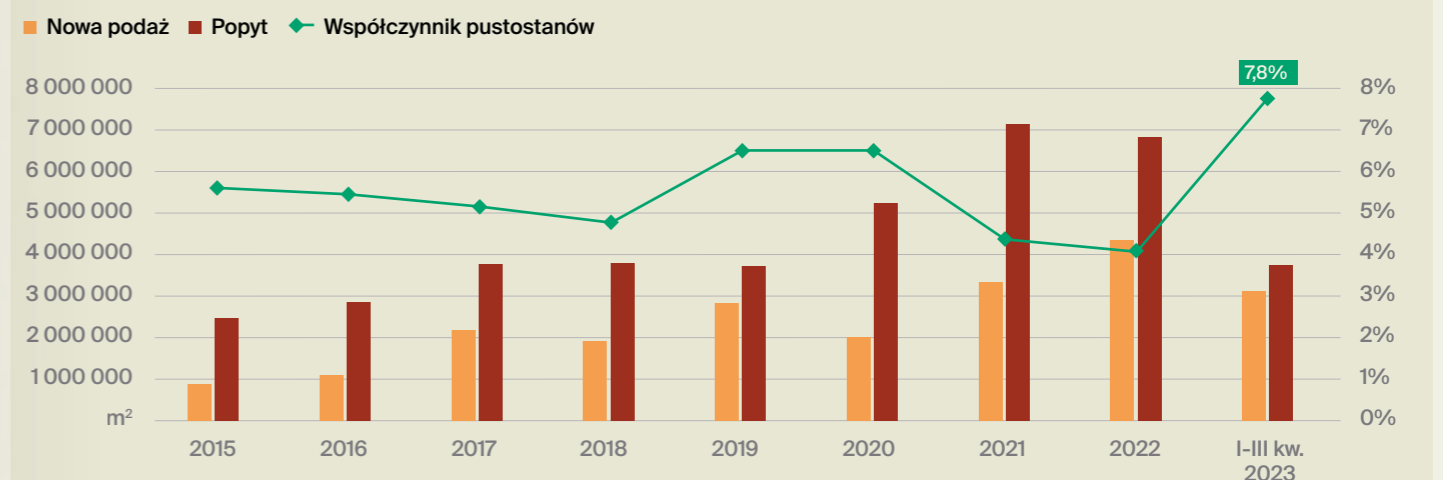
Źródło: Knight Frank

w okresie od stycznia do września 2023 roku nowe umowy dominowały, stanowiąc 53% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni magazynowej. Renegocjacje stanowiły 35% udziału, natomiast ekspansje pozostałe 12%.

Wyniki popytu w pierwszych dziewięciu miesiącach 2023 roku, słabsze niż rok wcześniej, skutkowało wzrostem wskaźnika pustostanów, który na koniec września tego roku osiągnął poziom 7,8%, co oznacza wzrost o 3,7 pp. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Znaczną część powierzchni, oddanej do użytku spekulacyjnie w III kw. 2023 roku, pozostała nieskomercjalizowana w chwili oddania, co przyczyniło się do wzrostu wskaźnika. Warto zauważyć, że w III kw. 2023 roku czynsze wywoławcze we wszystkich regionach utrzymały się na stabilnym poziomie w porównaniu do poprzedniego kwartału.



Nowa podaż, popyt oraz współczynnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

Rynek handlowy

Na koniec września 2023 roku zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wzrosły do 12,7 mln m². Ponad połowa tego obszaru skupiona jest w największych aglomeracjach, podczas gdy reszta powierzchni jest niemal równomiernie podzielona między miasta średniej wielkości (o populacji od 100.000 do 400.000 mieszkańców) i mniejsze miejscowości (poniżej 100.000 mieszkańców).

Okres od stycznia do września 2023 roku okazał się niezwykle obfity pod względem nowej podaży, która trafiła na rynek. W tym okresie oddano do użytku ponad 200.000 m², co stanowi wyjątkowo imponujący wynik w porównaniu z analogicznymi okresami poprzednich lat, zbliżony do sytuacji z 2019 roku. Równie istotne jest to, że niemal 30% nowej oferty to rozbudowy istniejących obiektów.

W obliczu rosnącego nasycenia polskiego rynku powierzchnią handlową (332 m²/1.000 mieszkańców) oraz znaczących kosztów budowy, obserwujemy wyraźne ograniczenie aktywności deweloperów angażujących się w projekty o dużej skali oraz inwestycje w największych aglomeracjach. Ostatnie lata przyniosły gwałtowny rozwój sektora w miastach średniej i małej wielkości, gdzie deweloperzy lokują głównie swoje kapitały. W okresie od stycznia do września 2023 roku na tych rynkach uzyskano ponad 160.000 m² pozwoleń na użytkowanie, z czego aż 80% przypada na mniejsze miasta. Nowa podaż, wprowadzana na rynek w ostatnich latach, to obiekty o niewielkiej skali, często nie przekraczające 10.000 m², takie jak rozbudowy parków handlowych – czasem dedykowane zaledwie dwóm lub trzem najemcom, bądź, jak odnotowano w minionych dziewięciu miesiącach, modernizacje i przebudowy istniejących centrów.

„Ostatnie lata przyniosły gwałtowny rozwój sektora w miastach średniej i małej wielkości, gdzie deweloperzy lokują głównie swoje kapitały.”

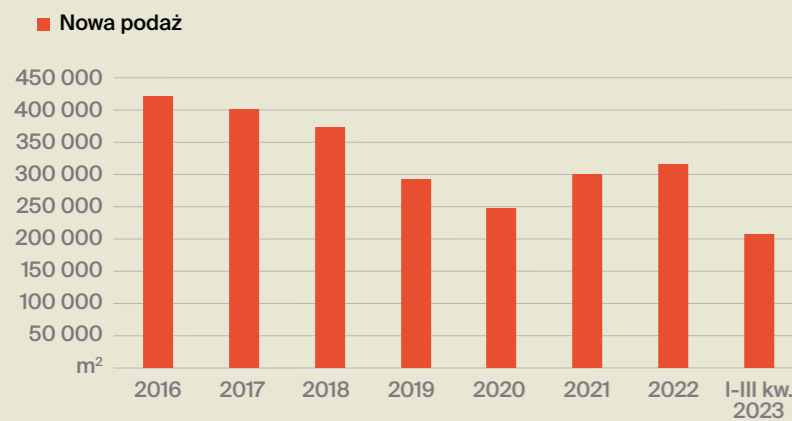
W wyniku pandemii zmieniły się nawyki klientów oraz ich oczekiwania, zwracając uwagę na zaspokajanie potrzeb w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania. To z kolei przyczyniło się do rosnącego zainteresowania budową centrów handlowych o formacie "convenience" oraz parków handlowych. Warto zauważyć, że 45% nowej podaży w okresie od stycznia do września 2023 roku stanowiły nowo powstałe parki handlowe lub ich rozbudowy. Pomimo stosunkowo dużej podaży, aktywność deweloperów na rynku centrów handlowych nie zwolniła tempa; w III kw. 2023 roku rozpoczęto budowę ponad 110.000 m², co skutkowało łącznym wolumenem projektów w trakcie realizacji wynoszącym około 480.000 m².



Około 24% podaży w budowie to obecnie inwestycje w głównych aglomeracjach, 26% w miastach średniej wielkości, a największy udział, bo 50%, przypada na parki handlowe rozwijane na rynkach mniejszych. Największe projekty w trakcie realizacji to: Koszalin Power Center (38.000 m², Acteum Group), Nowa Sukcesja w Łodzi (35.000 m², Amush Investment Group) oraz Gorzów Power Center (25.000 m², Acteum Group). Większość obecnych projektów to nowo powstałe parki handlowe, a jedynie nieliczne inwestycje obejmują rozbudowę istniejących obiektów, o powierzchni od 850 m² do 6.000 m². Szacuje się, że z uwagi na rosnące koszty finansowania inwestycji, trudności w pozyskiwaniu środków finansowych oraz wysokie koszty energii, wiele planowanych projektów pozostaje wstrzymanych. Ponadto, wysokie ceny materiałów budowlanych w pewnym stopniu hamuje aktywność deweloperów.

Badanie dotyczące stopnia wynajęcia obiektów handlowych w kluczowych miastach Polski, przeprowadzone na przełomie lipca i sierpnia 2023 roku, dostarczyło istotnych danych. W ośmiu największych aglomeracjach wskaźnik pustostanów zmniejszył się z 4,7% do 3,6% w ciągu ostatniego roku. Wzrost poziomu pustostanów został odnotowany w dwóch aglomeracjach: na Śląsku z 3,4% do 3,9% oraz we Wrocławiu z 4,0% do 4,3%. W pozostałych

Roczna podaż powierzchni handlowej w Polsce



Źródło: Knight Frank

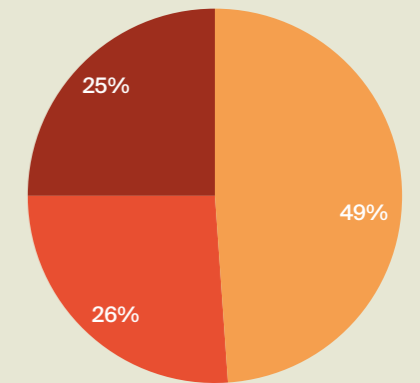
aglomeracjach odnotowano spadek niewynajętej powierzchni, z największymi zmianami w aglomeracji poznańskiej (z 9,0% do 4,4%), szczecińskiej (z 4,6% do 2,0%) oraz łódzkiej (z 4,1% do 1,8%).

W aglomeracji poznańskiej wpływ na wyraźny spadek współczynnika pustostanów miało zamknięcie Gallerii Malta oraz Tesco przy ul. Serbskiej, które znacząco wpłynęły na wyniki z ubiegłego roku. Natomiast w aglomeracji szczecińskiej i łódzkiej wzrost wynajęcia obiektów handlowych przyczynił się do spadku wartości współczynnika pustostanów. Mimo oczekiwanego wzrostu czynszów, właścicielom centrów handlowych udaje się w większości przypadków utrzymać je na stosunkowo stabilnym poziomie w porównaniu z rokiem poprzednim, z niewielkimi korektami w niektórych kategoriach powierzchni.

Warto zauważyć, że utrzymujące się wysokie ceny energii mają wyjątkowo silne odbicie w centrach handlowych, co przekłada się na wzrost kosztów eksploatacyjnych. Z jednej strony, kryzys energetyczny w perspektywie czasu może narzucić pewne ograniczenia funkcjonowaniu obiektów handlowych, z drugiej zaś, właściciele i zarządcy obiektów handlowych coraz częściej wprowadzają rozwiązania mające na celu zminimalizowanie zużycia energii, co staje się obecnie koniecznością.

„W ośmiu największych aglomeracjach wskaźnik pustostanów zmniejszył się z 4,7% do 3,6% w ciągu ostatniego roku.”

Powierzchnia w budowie wg lokalizacji (III kw. 2023)



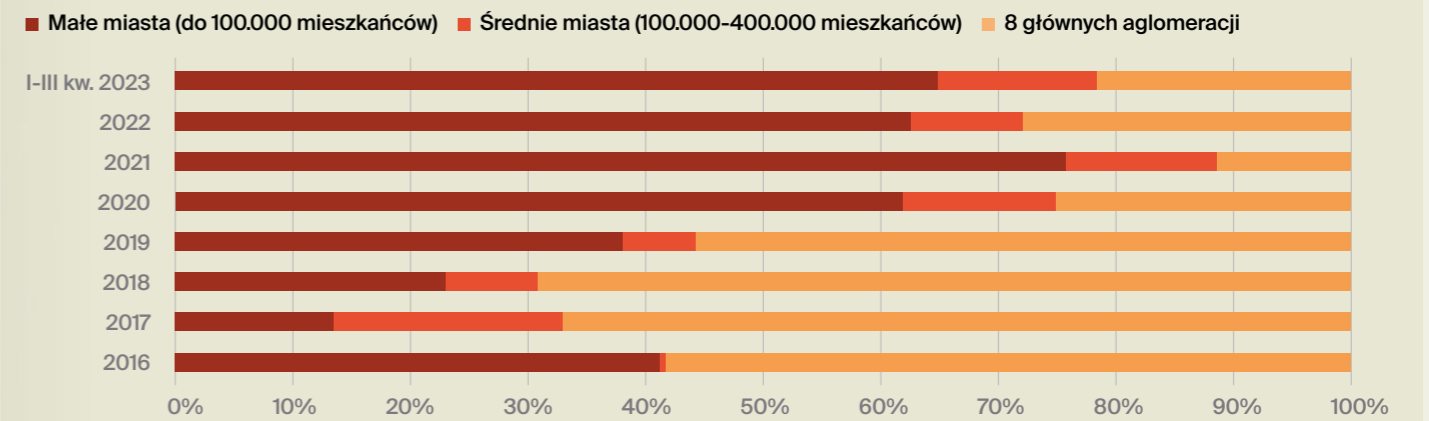
- 8 głównych aglomeracji*
- średnie miasta (100.000-400.000 mieszkańców)
- małe miasta (do 100.000 mieszkańców)

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

Źródło: Knight Frank



Udział nowej podaży powierzchni handlowej według lokalizacji



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, pierwsze trzy kwartały 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. W rezultacie na koniec III kw. 2023 roku inwestorzy dysponowali ponad 15.200 mieszkaniami na wynajem. Od początku roku na rynek PRS zostało dostarczonych niespełna 4.400 apartamentów w 17 projektach. Wynik ten stanowi najwyższą nową podaż na rynku PRS od pojawienia się sektora najmu instytucjonalnego w Polsce. Około 80% nowej podaży znajduje się w lokalizacjach poza centrum miast. Największe zasoby mieszkań na wynajem znajdują się: w Warszawie (ponad 6.300 mieszkań), we Wrocławiu (prawie 2.700 apartamentów) oraz w Krakowie (niemal 2.200). Największe projekty ukończone w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku to: Nowa Przędzalnia w Łodzi (oferująca 674 mieszkań na wynajem), R4R Aleja Wilanowska w Warszawie (407 apartamentów) oraz R4R Wrocław Jaworska we Wrocławiu, który wzbogacił ofertę PRS miasta o około 400 apartamentów. Sektor PRS rozwija się najdynamiczniej we Wrocławiu, gdzie w okresie od stycznia do września 2023 roku zostało dostarczonych

„Po intensywnym rozwoju sektora PRS w 2022 roku, pierwsze trzy kwartały 2023 roku to kontynuacja tempa wzrostu.”

„Oczekuje się, że rok 2023 będzie rokiem przełomowym, w którym odnotowana będzie najwyższa w historii roczna podaż na rynku PRS.”



6 razy więcej mieszkań na wynajem niż w analogicznym okresie 2022 roku. Oczekuje się, że rok 2023 będzie rokiem przełomowym, w którym odnotowana będzie najwyższa w historii roczna podaż na rynku PRS.

Na koniec września 2023 roku niemal 11.200 apartamentów na wynajem znajdowało się w budowie. Do końca 2023 roku planowane jest oddanie około 18% z nich. W rezultacie zostanie odnotowana najwyższa roczna podaż w historii, niemal dwukrotnie wyższa od podaży zanotowanej w 2022 roku. Ponadto oczekuje się, że do końca roku zasoby PRS w Warszawie wzrosną 1,7-krotnie (na koniec III kw. 2023 roku w Warszawie w fazie budowy znajdowało się niemal 3.900 mieszkań). Drugi najwyższy wynik pod względem podaży w budowie odnotowany został we Wrocławiu, niespełna 1.900 apartamentów.

Na polskim rynku PRS działają obecnie zarówno polscy, jak i zagraniczni operatorzy, o znacznym międzynarodowym doświadczeniu w branży. Pod koniec III kw. 2023 roku Echo Investment miało największy udział w istniejącym rynku (27%), oferując ponad 4.100 mieszkań w 14 projektach dostępnych na platformie R4R. Inni istotni inwestorzy to TAG Immobilien z platformą Vantage Rent (ok. 2.200 jednostek) oraz Fundusz Mieszkań na Wynajem (ponad 2.000 istniejących jednostek w 19 projektach).

Wysoki popyt jest odzwierciedlony wzmożonym zainteresowaniem nowych inwestorów polskim rynkiem PRS. W III kw. 2023 roku Vastint Poland rozpoczął swój pierwszy projekt PRS w Polsce, w Poznaniu.

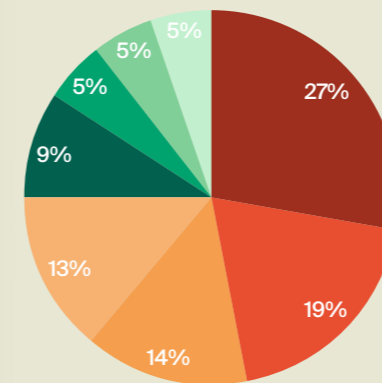
Ewoluuujący rynek nieruchomości i obecna sytuacja społeczno-ekonomiczna otwierają nowe możliwości dla dalszego rozwoju sektora PRS w Polsce. Co najważniejsze, ograniczona podaż na rynku mieszkaniowym, utrzymujące się wysokie stopy procentowe, wraz z wynikającymi z tego wysokimi cenami zakupu mieszkań, prowadzą do zwiększonego zapotrzebowania na mieszkania na wynajem. Popyt na mieszkania do wynajęcia dodatkowo wzrasta dzięki dostępności lokalizacji atrakcyjnych dla młodych, pracujących ludzi, co prowadzi do preferencji wynajmu nad zakupem.

Mimo wyższych kosztów finansowania nowych inwestycji i wzrostu kosztów budowlanych, czynsze w sektorze PRS w Warszawie spadły średnio o 6% od początku 2023 roku. Wpływ na to miała między innymi wysoka nowa podaż w mieście oraz wzrost współczynnika pustostanów. Dodatkowo, dofinansowanie rządowe do kredytów wpłynęło na osłabienie popytu. W przeciwieństwie do Warszawy, czynsze w miastach regionalnych wzrosły średnio o 15% w porównaniu z początkiem 2023 roku.

„Wysoki popyt jest odzwierciedlony wzmożonym zainteresowaniem nowych inwestorów polskim rynkiem PRS.”

Wskaźnik pustostanów w III kw. 2023 roku w Polsce, w projektach ustabilizowanych (tzn. oddanych do użytku przed 2022 rokiem włącznie) wyniósł 2,7%, odnotowując spadek w ujęciu kwartalnym o 2,5 pp. Najniższy wskaźnik pustostanów został odnotowany w Poznaniu (0,7%), natomiast najwyższy w Krakowie (4,7%).

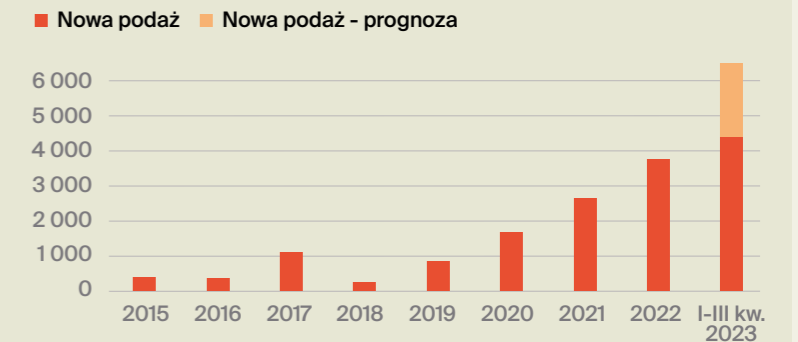
Udział inwestorów w sektorze PRS w Polsce (III kw. 2023)



- Resi4Rent
- AFI Europe Poland
- TAG Immobilien AG
- FMnW
- LifeSpot
- Atrium European Real Estate (G City)
- Heimstaden AB
- Inne

Źródło: Knight Frank

Roczna podaż mieszkań na wynajem z sektora PRS



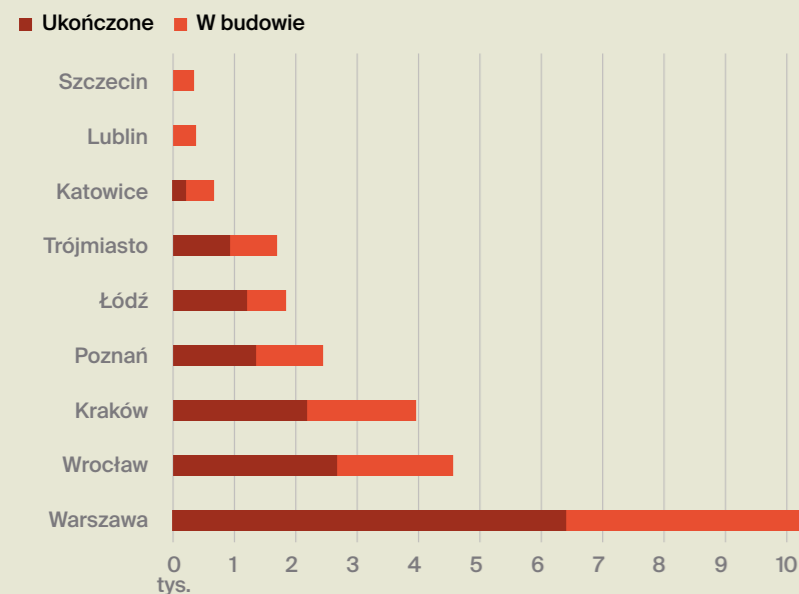
Źródło: Knight Frank

Średnie ceny mieszkań na wynajem w III kw. 2023 (PLN/miesiąc)

Mieszkanie 1-pokojowe	Mieszkanie 2-pokojowe	Mieszkanie 3-pokojowe
Warszawa: 2.790 PLN	Warszawa: 3.770 PLN	Warszawa: 5.190 PLN
Miasta regionalne: 2.390 PLN	Miasta regionalne: 3.110 PLN	Miasta regionalne: 4.170 PLN

Źródło: Knight Frank

Zasoby mieszkań na wynajem oraz podaż w budowie według lokalizacji (III kw. 2023)



Źródło: Knight Frank



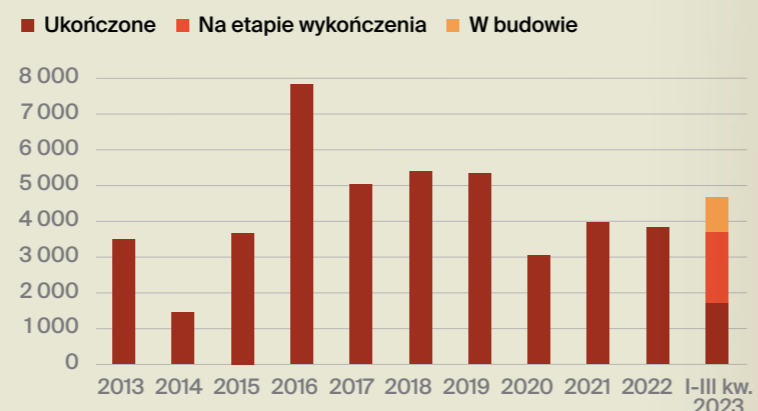
Rynek hotelowy

Rynek hotelowy, w wyniku pandemii, doświadczył znacznego spowolnienia. Obserwuje się praktycznie zerową aktywność inwestorów na tym rynku, w konsekwencji nowa podaż utrzymuje się od 2020 roku na niższym poziomie, niż w latach poprzedzających pandemię. Obłożenie obiektów hotelowych również nie powróciło do wyników notowanych przed 2020 rokiem, ale stabilny wzrost wskaźnika świadczy o poprawie sytuacji w sektorze.

Pod koniec III kw. 2023 roku w Polsce funkcjonowało ponad 3.000 hoteli, a liczba pokoi hotelowych wyniosła niemal 157.300. W dziewięciu największych miastach Polski (Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi, Katowicach, Trójmieście, Lublinie i Szczecinie) zlokalizowanych jest zaledwie 40% zasobów pokoi hotelowych w kraju.

Hotele czterogwiazdkowe stanowią niemal jedną trzecią hoteli w Polsce (31%), przy czym udział liczby pokoi, które oferują wynosi 30%, natomiast udział liczby pokoi w standardzie 3-gwiazdkowym wynosi 43%. Hotele sieciowe stanowią około 15% wszystkich hoteli w Polsce, rozwijają się one głównie w dużych miastach. Pod koniec III kw. 2023 roku około 59% hoteli sieciowych było zlokalizowane w dziewięciu największych miastach w Polsce. Najwięcej znajdowało się w Warszawie (76) i Krakowie (57). Ze względu na fakt, iż hotele sieciowe to zazwyczaj duże obiekty o znacznej liczbie pokoi, udział pokoi sieciowych stanowi około 40% wszystkich pokoi hotelowych na polskim rynku.

Roczna nowa podaż



Źródło: Knight Frank

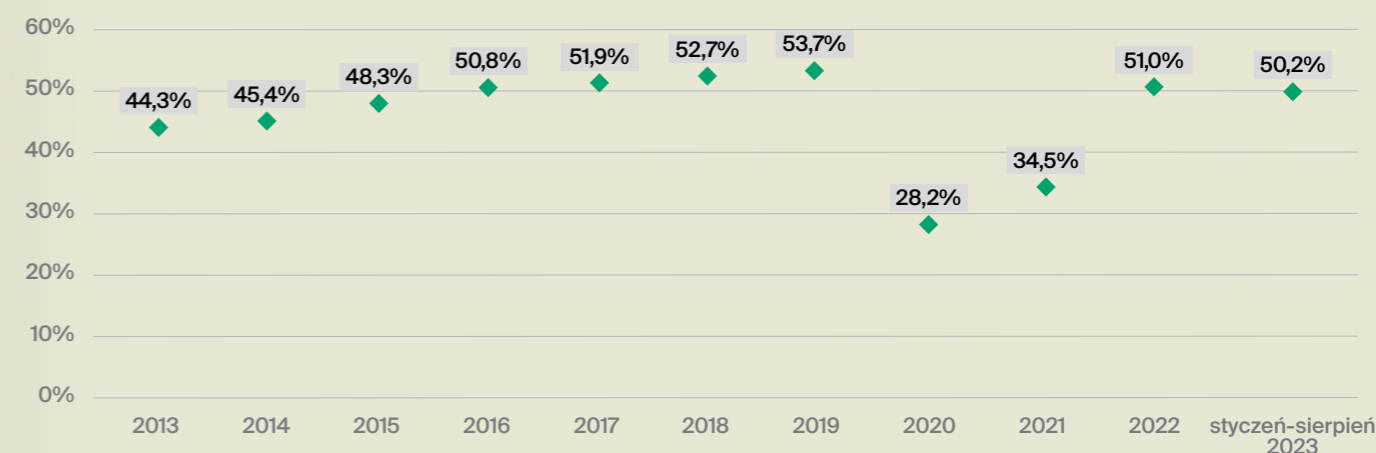


Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach Polski (III kw. 2023)



Źródło: Knight Frank

Wskaźnik obłożenia hotelowego (%) w Polsce (2013 – sierpień 2023)



Źródło: Knight Frank na podstawie danych GUS

W III kw. 2023 roku w Polsce oddanych do użytku zostało około 636 pokoi hotelowych w ramach 7 hoteli. Największymi oddanym projektami w tym okresie są: GranoSol Marina w Gdańsku, który oferuje 350 pokoi w standardzie 3-gwiazdkowym, Prime B&B Bytom w Bytomiu (91 pokoi w 3-gwiazdkowym standardzie) oraz Fabryka Samolotów w Mielnie (70 pokoi).

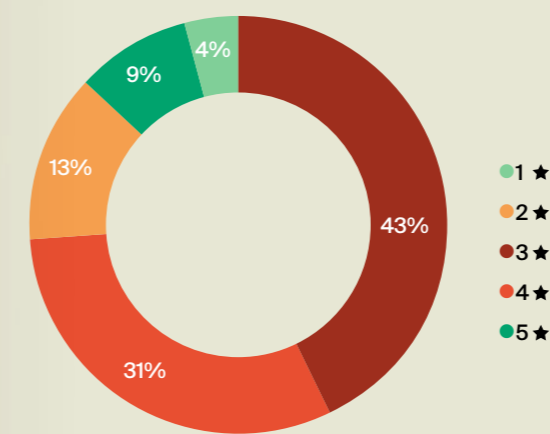
Sektor hotelowy nadal mierzy się z predykcyjnymi kryzysu gospodarczego, wzrostem kosztów działalności w wyniku ogromnego wzrostu kosztów energii oraz pogarszającej się zdolności finansowej konsumentów, która spowodowana jest m.in. dynamicznie wzrastającymi kosztami życia. Wszystkie te czynniki decydują o tym, że zdecydowana większość z zawieszonych przez pandemię inwestycji pozostaje wciąż wstrzymana lub przesunięta w czasie. W wielu przypadkach obserwuje się tendencję deweloperów do zmieniania funkcji danej inwestycji,

„Nowa podaż utrzymuje się od 2020 roku na niższym poziomie, niż w latach poprzedzających pandemię.”

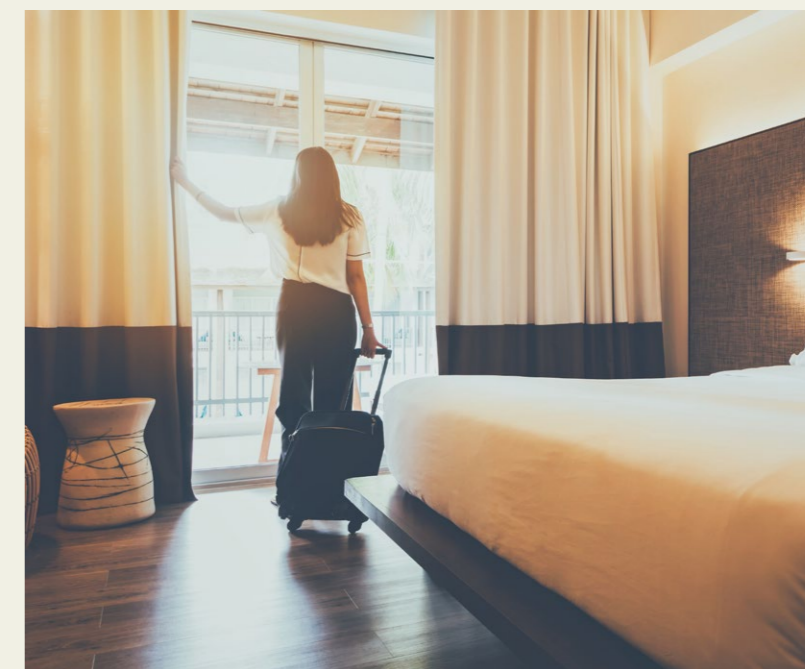
najczęściej z hotelowej na mieszkaniową, w tym na apartohotele czy obiekty w wariantach condo, które cieszą się ogromną popularnością. Dodatkowo rośnie również tendencja do odchodzenia inwestorów od inwestycji miejskich na rzecz projektów hotelowych w kurortach.

Pod koniec III kw. 2023 roku w głównych miastach Polski 19 hoteli znajdowało się w trakcie realizacji, które po zakończeniu budowy zaoferują łącznie około 2.475 pokoi. Hotele sieciowe stanowią 70% podaży hotelowej w budowie w głównych miastach Polski. Największą aktywność inwestorów w III kw. 2023 roku zaobserwowano we Wrocławiu i Trójmieście, gdzie łącznie w trakcie realizacji pozostawało 7 inwestycji. Według informacji inwestorów do końca 2023 roku ma zostać oddanych 21 hoteli w całej Polsce, a 6 z nich będzie zlokalizowanych w największych miastach.

Struktura kategorii hoteli w Polsce (III kw. 2023)



Źródło: Knight Frank



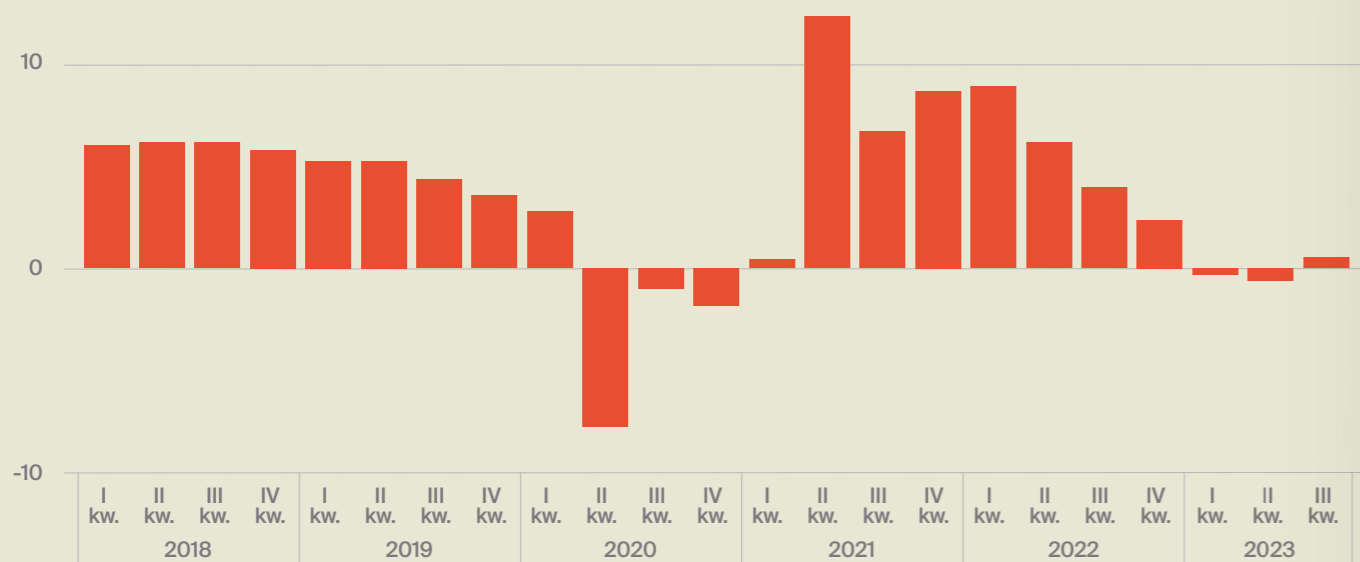
Ekonomia

Obserwuje się spowolnienie polskiej gospodarki od czasu pandemii i wybuchu wojny w Ukrainie. W I poł. 2023 roku odczyty Produktu Krajowego Brutto (PKB) wskazywały na pojawienie się w gospodarce recesji technicznej, z kolei według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w III kw. 2023 roku obserwuje się wzrost realnego PKB o 0,4% w porównaniu do

„Według wstępnych szacunków GUS, w III kw. 2023 roku obserwuje się wzrost realnego PKB o 0,4% r-d-r.”

analogicznego okresu w 2022 roku. W porównaniu z poprzednim kwartałem PKB w cenach stałych przy roku odniesienia 2015 wzrósł realnie o 1,4% i był większy niż przed rokiem o 0,5%. Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) obniżył prognozę wzrostu gospodarczego Polski z 1,2% do poziomu 0,6% w bieżącym roku, natomiast na rok 2024 podwyższył prognozę z 2,2% do poziomu 2,3%.

Dynamika wzrostu PKB (r-d-r)



Źródło: GUS



Wbrew silnemu spowolnieniu, bezrobocie utrzymuje się na niskim poziomie. Zgodnie z szacunkami GUS stopa bezrobocia rejestrowanego we wrześniu 2023 roku wyniosła 5%, co oznacza, że wskaźnik ten nie zmienił się w porównaniu do wartości z lipca oraz sierpnia. Jest to efekt niekorzystnych tendencji demograficznych zarówno w Polsce jak i pośród pozostałych krajów europejskich, które stwarzają obawy przed późniejszymi problemami związanymi z zatrudnianiem pracowników.

„Po dwóch latach wzrostów, od marca 2023 roku odnotowywane są spadki inflacji w ujęciu rocznym.”

Po długim czasie utrzymujących się na niezmiennym poziomie stóp procentowych, Rada Polityki Pieniężnej (RPP) podczas sierpniowego posiedzenia podjęła decyzję o ich obniżeniu o 75 pb. Kolejna obniżka miała miejsce w październiku 2023 roku. W rezultacie referencyjna stopa procentowa obecnie jest na poziomie 5,75%.

Od kilku miesięcy obserwuje się umocnienie złotego w relacji do walut obcych, zwłaszcza do euro. Złoty zyskuje wraz z ustabilizowaniem się sytuacji politycznej w kraju, związanej z wyborami oraz z pozytywnymi predykcjami wzrostu gospodarczego Polski. Wartości kursu z listopada sięgnęły niemal poziomu z początku 2020 roku. Przekroczenie tej granicy świadczyłoby o najsilniejszym kursie PLN od początku pandemii.

Po dwóch latach wzrostów, inflacja w lutym 2023 roku osiągnęła szczyt, na poziomie 18,4% i od tego czasu odnotowywane są jej spadki w ujęciu rocznym. Do obniżenia poziomu inflacji przyczyniły się spadki dynamiki wzrostów cen związane z efektem bazy (rosły one gwałtownie od marca 2022 roku po wybuchu wojny w Ukrainie) oraz spadkiem cen surowców energetycznych w ostatnich miesiącach. Według szacunków GUS inflacja w październiku 2023 roku spadła do 6,6% z poziomu 8,2%, który odnotowano we wrześniu.

6,6%

Inflacja CPI
październik 2023

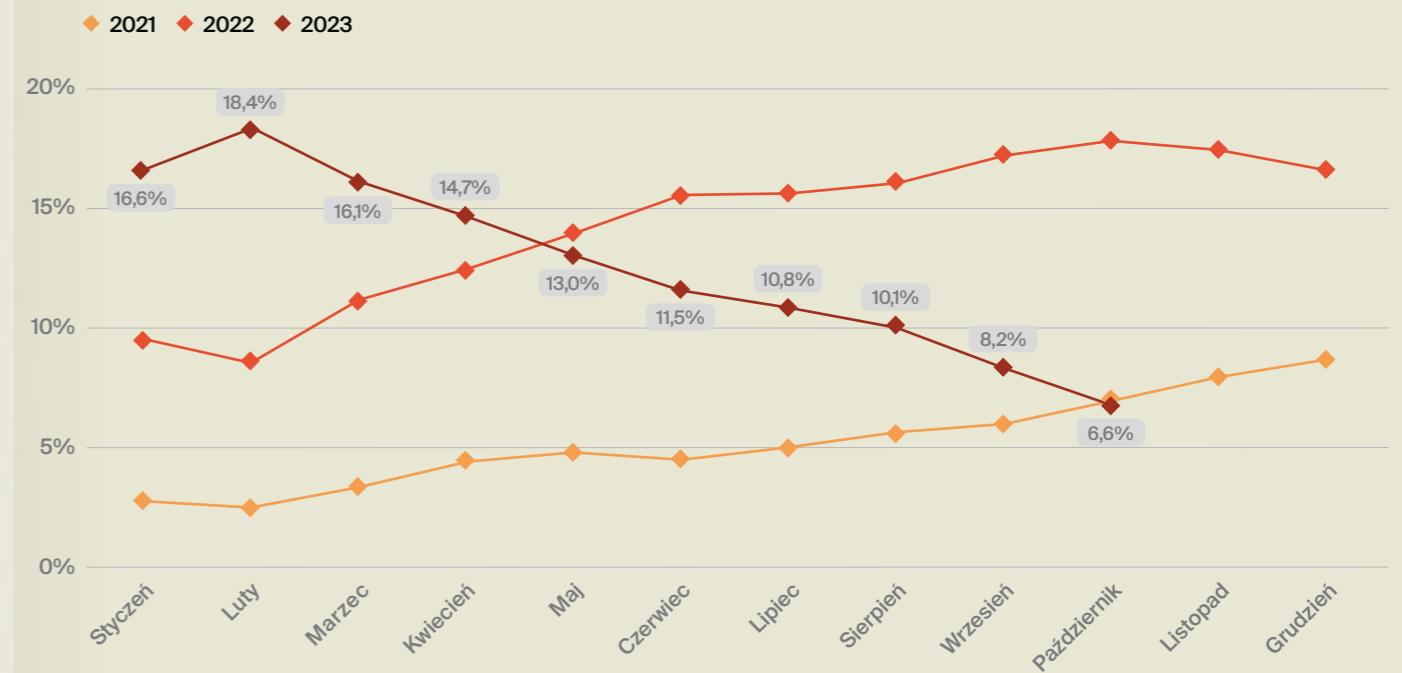
5,75%

Referencyjna stopa
procentowa
październik 2023

5,0%

Stopa
bezrobocia
wrzesień 2023

Inflacja (r-d-r)



Źródło: GUS

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Katarzyna Bojar
katarzyna.bojar@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

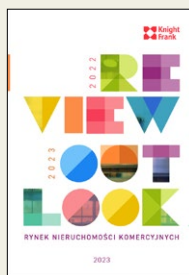
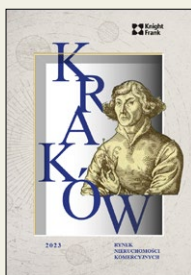
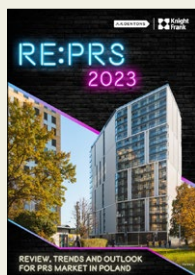
INDUSTRIAL AGENCY

Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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.