

Review 2020 & Outlook 2021

Rynek nieruchomości
komercyjnych

knightfrank.com.pl/research

2021



Wstęp

Rok 2020, pomimo panującej pandemii COVID-19 i jej ogromnego wpływu na gospodarkę światową, zamknął się dobrym wynikiem na rynku inwestycyjnym przekraczającym 5,3 mld EUR. Pomimo spadku wolumenu transakcji o 30% w porównaniu z rekordowym 2019 rokiem, rynek inwestycyjny w Polsce jest stabilny, a wolumen zamkniętych transakcji zdecydowanie przekracza średnią z ostatnich 10 lat. W 2020 roku obserwowaliśmy mniejsze zainteresowanie aktywami biurowymi i centrami handlowymi, a uwaga inwestorów została przekierowana na dynamicznie rozwijający się sektor magazynowy. W tym sektorze notujemy już od kilku lat rekordowy popyt na nową powierzchnię, a w konsekwencji ożywienie po stronie deweloperów.

Sektor magazynowy i branża e-commerce stają się największymi beneficjentami nowych trendów rynkowych, do których przyczyniły się zmieniające się okoliczności spowodowane pandemią COVID-19. W pozostałych sektorach nieruchomości komercyjnych dostrzegamy mniej optymistyczne nastroje. II połowa 2020 roku przyniosła zdecydowanie słabsze rezultaty po stronie popytu w sektorze biurowym, a skutki obostrzeń wprowadzonych przez rząd ze względu na rosnącą liczbę zachorowań są wciąż bardzo dotkliwe dla sektora handlowego i hotelowego. Na zmieniających się preferencjach inwestorów mogą również skorzystać będące na początkowym etapie rozwoju sektory aktywów alternatywnych takich jak sektor PRS (rynek apartamentów na wynajem) sektor prywatnych akademików czy sektor data centers, które mają szansę przyciągnąć coraz więcej inwestorów poszukujących dywersyfikacji portfela.

Zespół Research

Spis treści

Sektor
biurowy

Sektor
handlowy

4

8

Sektor magazynowy

Sektor hotelowy

Rynek aktywów alternatywnych

12

16

20

Sektor PRS

Sektor data centers

Sektor biurowy

W 2020 roku zarówno najemcy, jak i deweloperzy ostrożniej podejmowali decyzje. Najemcy zachowawczo podchodzili do najmu nowych powierzchni, a deweloperzy w przypadku części planowanych inwestycji zdecydowali się na opóźnienie rozpoczęcia prac budowlanych.

2020 rok przyniósł znaczący wzrost współczynnika pustostanów w większości największych ośrodków biznesowych. Dodatkowo, dostępność powierzchni podnosi rosnąca ilość powierzchni na podnajem.

Pomimo ograniczonej aktywności najemców, wysokiej nowej podaży oraz szybko rosnącej oferty podnajmu powierzchni biurowej, a w konsekwencji wzrostu współczynnika pustostanów, większość realizowanych budów jest prowadzona zgodnie z harmonogramem.



Koniunktura rynkowa

Druga połowa 2020 roku na rynku nieruchomości biurowych w Polsce przyniosła dużo bardziej widoczne oznaki spowolnienia w związku z pandemią COVID-19 niż miało to miejsce w pierwszych kwartałach roku. Na koniec grudnia całkowite zasoby biurowe w największych ośrodkach biurowych w kraju przekroczyły 11,7 mln m², z czego połowa zlokalizowana była w Warszawie, a kolejne 1,55 mln m² i 1,23 mln m² znajdowało się w dwóch największych rynkach regionalnych: Krakowie i Wrocławiu. Od początku 2020 roku zasoby w Polsce powiększyły się o 707.000 m² (zaledwie o 6.000 m² mniej niż w 2019 roku), przy czym trzeci kwartał dostarczył niemal 40% tego wolumenu. Największy przyrost nowej podaży w 2020 roku odnotowano w Warszawie, Krakowie oraz Katowicach (niemal 75% całkowitego wolumenu).

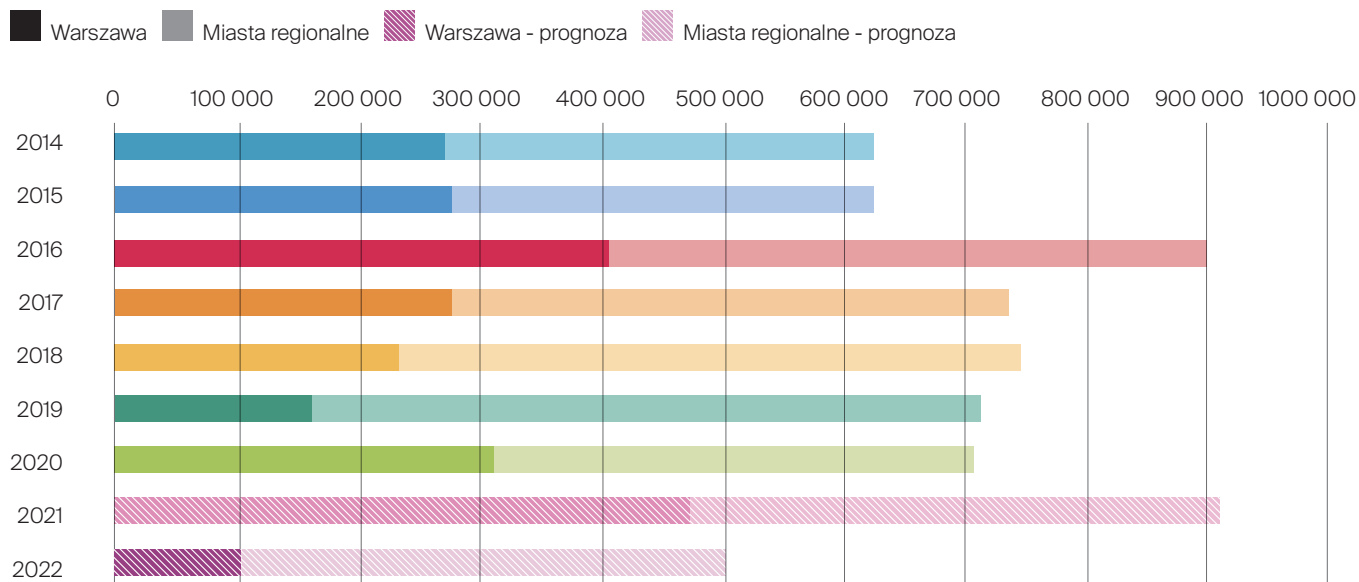
O ile wolumen transakcji w pierwszej połowie roku napędzany był negocjacjami rozpoczętymi jeszcze przed pandemią (od stycznia do czerwca w Polsce wynajęto 670.000 m²), to dane

z II połowy roku wyraźnie pokazują spowolnienie w sektorze biurowym, szczególnie w największych ośrodkach. W Warszawie w 2020 roku wynajęto zostało najmniej powierzchni od niemal dekady (602.000 m²), natomiast w regionach najemcy wynajęli najmniej powierzchni od 2015 roku (582.000 m²), przy czym największy spadek zanotowano w Krakowie, gdzie w 2020 roku wynajęto ok. 60% wolumenu transakcji z poprzedniego roku. Pomimo tego spadku, najwyższą aktywność najemców w 2020 roku wśród miast regionalnych odnotowano właśnie w Krakowie i Wrocławiu, gdzie przedmiotem najmu była niemal połowa wszystkich umów podpisanych w tym okresie we wszystkich miastach regionalnych. Warto zwrócić uwagę na zmiany w strukturze transakcji najmu. Podczas gdy w ostatnich latach przeważały nowe umowy i umowy typu pre-let, w II połowie roku ok. 40% wynajętej powierzchni biurowej w największych miastach to renegecje wcześniejszych umów najmu, niejednokrotnie podpisane na relatywnie krótki okres.

Spadek aktywności najemców przełożył się na zdecydowany wzrost współczynnika pustostanów odnotowany w ciągu minionych dziewięciu miesięcy trwania pandemii. Od końca marca do końca grudnia 2020 oferta powierzchni niewynajętej w największych ośrodkach biznesowych powiększyła się o ponad 380.000 m². W rezultacie, w tym okresie współczynnik pustostanów w Warszawie wzrósł o 2,4 pp. do poziomu 9,9%, a w miastach regionalnych o 3,3 pp. (osiągając wynik 12,7%). Największy wpływ na wzrost pustostanów w ostatnich dwóch kwartałach miało oddanie do użytku dość dużej liczby nie w pełni skomercjalizowanych obiektów. W inwestycjach zrealizowanych w największych miastach w 2020 roku wciąż oferowane jest 260.000 m² wolnej powierzchni, a pustostany wynoszą niemal 37%.

Warto jednocześnie podkreślić, że faktyczna oferta dostępnej powierzchni biurowej jest zdecydowanie szersza. Pandemia COVID-19, a tym samym

Wykres 1 / Nowa podaż na głównych rynkach biurowych w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank

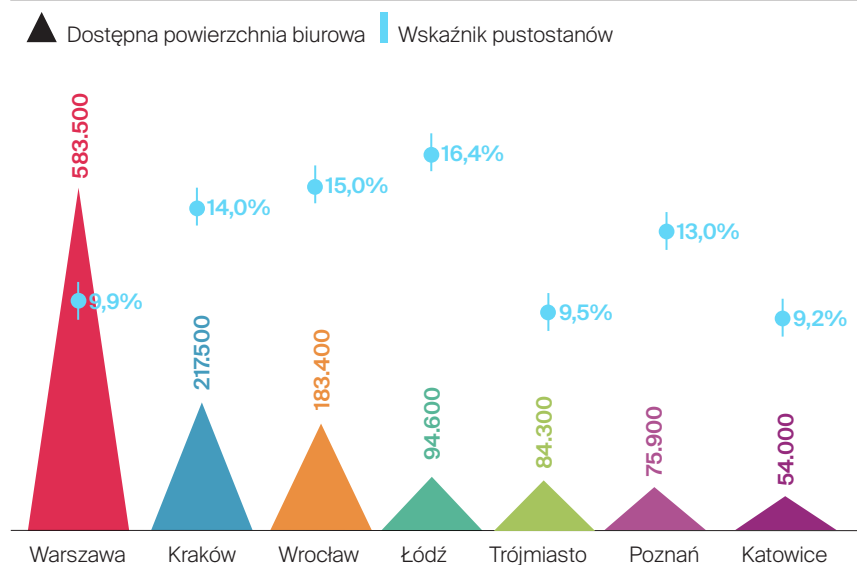
przejście na pracę w systemie hybrydowym bądź wyłącznie z domu i pogarszająca się sytuacja gospodarcza, niewątpliwie skłoniła część firm do oszacowania na nowo swojego zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Niektóre z nich w nowych warunkach poszukują oszczędności, a część firm rozważa zmianę modelu pracy. Wprowadzając hybrydowy model pracy, część najemców decyduje się na zredukowanie aktualnie zajmowanej powierzchni biurowej i podnajęcie części swojego biura. Na koniec grudnia 2020 roku w największych miastach oferowane było ok. 200.000 m² biur gotowych do wynajęcia od zaraz, czyli niemal dwukrotnie więcej niż pół roku wcześniej. Niepokojące sygnały widoczne są również po stronie podaży, bo długi proces inwestycyjny nie pozwala deweloperom na elastyczną reakcję na nowe okoliczności rynkowe. W rezultacie, w sektorze biurowym nadal utrzymuje się wysoka aktywność deweloperów, a na etapie realizacji jest ponad 1,5 mln m² nowej powierzchni biurowej. To tylko nieznacznie mniej niż w rekordowych latach 2018-2019. Zgodnie z harmonogramami deweloperów, podaż powierzchni biurowej oczekiwana

w 2021 roku może być najwyższa od lat i znacznie przekroczyć 900.000 m², co z pewnością poskutkuje dalszym znaczącym wzrostem współczynnika pustostanów.

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu utrzymały się na stabilnym poziomie.

Jednak, spodziewany dalszy wzrost współczynnika pustostanów, ograniczone zapotrzebowanie na biura, a w szczególności mieniająca się i niepewna sytuacja na rynku, mogą skłonić właścicieli nieruchomości do większej elastyczności w negocjacjach, co w kolejnych kwartałach może przełożyć się na spadek efektywnych stawek czynszów.

Wykres 2 / Dostępna powierzchnia (m²) i wskaźnik pustostanów (IV kw. 2020)



Źródło: Knight Frank



Rynek inwestycyjny

Pandemia i globalne ograniczenia w przemieszczaniu się wprowadziły przetasowania na inwestycyjnej mapie rynku nieruchomości. Dotyczą one zarówno źródeł kapitału jak i zainteresowania poszczególnymi segmentami nieruchomości komercyjnych. Większa ostrożność inwestorów w segmencie biurowym to bezpośredni skutek pandemii, który wynika z niepewności dotyczącej zmieniającego się modelu pracy.

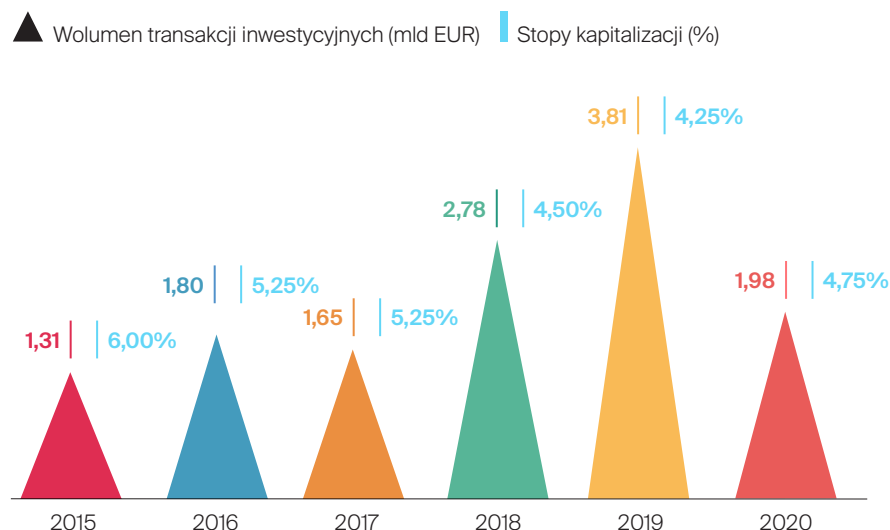
W 2020 roku wolumen transakcji biurowych osiągnął poziom 1,98 mld EUR, stanowiąc 38% całkowitej wartości transakcji w Polsce. Sektor odnotował 50% spadek wolumenu inwestycji w porównaniu z rokiem 2019, a niezmiennie liderem na rynku biurowym pozostała Warszawa, z wartością transakcji bliską 1,3 mld EUR. Do najważniejszych transakcji w stolicy należały m.in. przejście Wola Center przez Hines, zakup Nowogrodzka Square przez francuski fundusz Amundi, czy przejście Generation Park Z przez Deka Immobilien.

W sektorze biurowym aktywa typu prime obecnie mogą uzyskać stopę kapitalizacji na poziomie około 4,75%, podczas gdy

na początku 2020 roku negocjacje toczyły się przy stopach kapitalizacji na poziomie około 4,25% - 4,35%. Rok 2021 to jeszcze duży znak zapytania, ale można spodziewać się, że nieruchomości w Polsce będą cieszyć się zainteresowaniem funduszy z Europy, Chin czy Singapuru. W nadchodzącym czasie

sytuacja rynkowa będzie wypadkową wielu czynników, przede wszystkim tempa w jakim skutki pandemii zostaną ograniczone, tempa w jakim biznes będzie wracać do normalnego funkcjonowania, czy też nowych trendów i kierunków zmian w sektorze biurowym, które przyniosą kolejne kwartały.

Wykres 3 / Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze biurowym i stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa



Źródło: Knight Frank



TRENDY

1

Spodziewany wzrost ilości dostępnej powierzchni na wynajem oraz słabnący popyt na powierzchnię biurową może skutkować presją najemców na renegotjacje stawek czynszu.

2

Nowa rzeczywistość skłania część firm do oszacowania na nowo swojego zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Niektórzy pracodawcy rozważają zmianę modelu pracy, dlatego część z nich decyduje się na zredukowanie aktualnie zajmowanej powierzchni biurowej i podnajęcie części swojego biura.

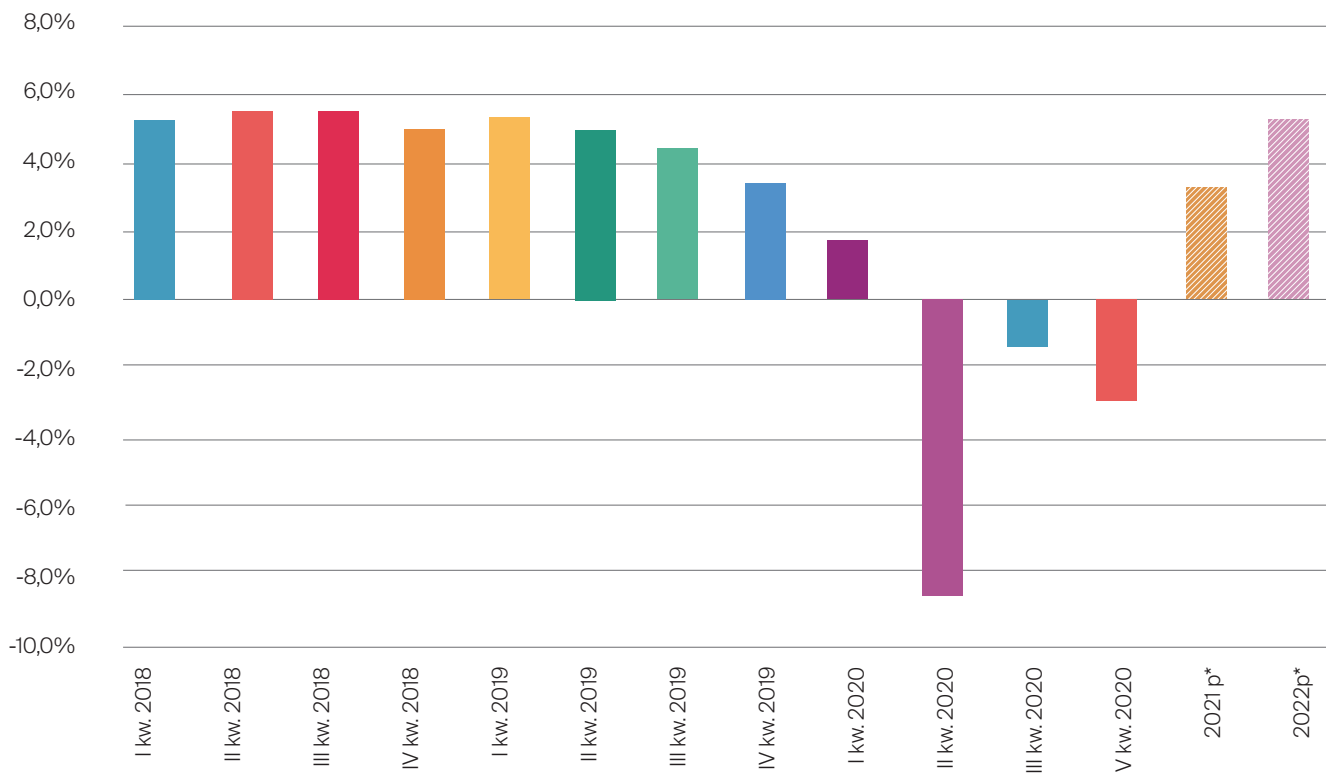
3

Aby zwiększyć produktywność, zaangażowanie i zadowolenie pracowników, model pracy w wielu firmach coraz częściej będzie opierał się na łączeniu różnych środowisk, miejsc, godzin pracy, czy też „zwinnych warunków pracy”. W rezultacie należy oczekiwać, że coraz więcej firm będzie systematycznie przechodzić w kierunku różnych strategii lokalizacji i modelu hybrydowego.

4

W związku z rosnącymi wymaganiami najemców biurowców można oczekiwać kontynuacji współpracy sektorów biurowego i proptech, a w konsekwencji - coraz bardziej zaawansowanych funkcjonalności w ramach systemów budynkowych i aplikacji je wspomagających, które będą ukierunkowane na zapewnienie bezpieczeństwa w budynku czy na wynajmowanej powierzchni.

Wykres 4 / Dynamika wzrostu PKB (r-d-r)



Źródło: GUS; *prognoza Komisji Europejskiej, styczeń 2021



Ekonomia

1

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego Produkt Krajowy Brutto Polski w 2020 roku spadł o 2,8% wobec wzrostu o 4,5% w roku poprzednim. Pandemia COVID-19 i związane z tym obostrzenia doprowadziły do pierwszego spadku PKB od 1991 roku. Największy wpływ na ten wynik miał popyt krajowy, który obniżył PKB o 3,6 pp. Najstabsza dynamika wzrostu PKB była obserwowana w II kw. 2020 roku, kiedy odnotowano spadek o 8,4% r/r. Kolejne kwartały przyniosły już poprawę wyników. W IV kw. 2020 roku motorem polskiej gospodarki był przemysł napędzany poprawą koniunktury w globalnym przemyśle. Spadek PKB odnotowany w 2020 roku w Polsce to rezultat znacznie

poniżej średniej dla Unii Europejskiej, gdzie spadek PKB w 2020 roku był szacowany na 7,4%. Warto podkreślić, że prognozy wzrostu PKB w Polsce na lata 2021 i 2022 są pozytywne.

2

BEZROBOCIE

Pomimo pandemii koronawirusa nie odnotowano dotychczas w Polsce gwałtownego wzrostu bezrobocia, tak jak oczekiwano na początku pandemii. W pierwszej kolejności firmy decydowały się na zaprzestanie zwiększenia zatrudnienia, a nie na cięcie faktycznego zatrudnienia. Od czerwca do listopada 2020 roku stopa bezrobocia w kraju pozostawała na niezmiennym poziomie 6,1%, a w grudniu wzrosła do poziomu 6,2%.

3

STOPY PROCENTOWE

Rada Polityki Pieniężnej decyzją z lutego 2021 roku pozostawiła stopy procentowe na poziomie ustanowionym pod koniec maja 2020 roku. Tym samym referencyjna stopa procentowa utrzymała najniższy poziom w historii – 0,1%. Decyzje podjęte przez RPP to odpowiedź na walkę z gospodarczymi skutkami pandemii koronawirusa. Ponadto, Narodowy Bank Polski prognozuje, że stopy zostaną utrzymane na niezmiennym poziomie co najmniej do początku 2022 roku.

Sektor handlowy

Pandemia COVID-19, a w konsekwencji zamknięcie lub ograniczenie działalności centrów handlowych łącznie na niemal 3 miesiące zweryfikowało kondycję zarówno centrów handlowych jak i najemców.

Inwestorzy przekierowali swoją uwagę na mniejsze obiekty handlowe, które lepiej poradziły sobie z konsekwencjami pandemii niż tradycyjne centra handlowe. Z uwagi na niższą wartość nabywanych aktywów, w 2020 roku inwestorzy ulokowali w sektorze handlowym około 700 mln EUR.

Ograniczenie działalności centrów handlowych przyspieszyło transformację cyfrową branży handlowej. Udział sprzedaży on-line w sprzedaży detalicznej w niektórych miesiącach sięgał 11-12% (w porównaniu z 5-6% osiąganymi przed pandemią).



Koniunktura rynkowa

Rok 2020 był rokiem bez precedensu pod niemal każdym względem w historii polskiego sektora nieruchomości handlowych. Pandemia COVID-19, która dotknęła Polskę w marcu, w ciągu kolejnych 9 miesięcy 2020 roku skutkowałą dwukrotnym wprowadzeniem surowych ograniczeń w działaniu centrów handlowych. Każdorazowo zamykano większość sklepów, a w lokalach, które mogły pozostać otwarte (m.in. sklepy spożywcze, drogerie, apteki, z artykułami dla dzieci i zabawkami) ograniczono liczbę klientów mogących przebywać jednocześnie. Zakaz działalności dotyczył także kin i klubów fitness, a gastronomia została ograniczona do świadczenia usług na wynos. Wpływ tego zakazu był tym dotkliwszy, że wiele centrów handlowych w ostatnich latach dążyło do zwiększenia udziału najemców z sektora rozrywki i gastronomii w odpowiedzi na zmieniające się trendy zakupowe Polaków.

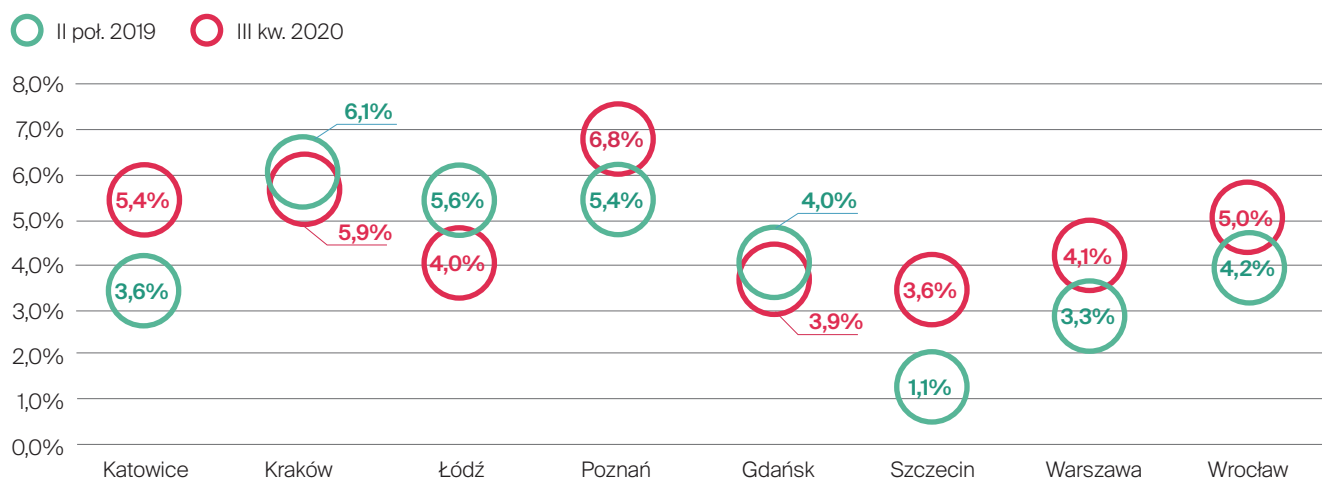
W następstwie tych działań zdecydowanie spadły obroty najemców oraz odwiedzalność obiektów. Chociaż

po każdorazowym otwarciu centrów handlowych wskaźniki z tygodnia na tydzień rosły, to jednak na koniec roku bardzo wiele obiektów nie wróciło do ubiegłorocznych obrotów i wskaźników odwiedzalności. Szacuje się, że w całym 2020 roku footfall w centrach handlowych spadł o ok. 30%, a wartość obrotów sieci handlowych i usługowych obniżyła się o około 25% w porównaniu z 2019 rokiem. To wszystko mocno nadszarpnęło kondycję wielu najemców. Części z nich dodatkowo nie udało się zrenegocjować umów najmu, w konsekwencji czego musieli wycofać się z centrów handlowych. Obniżenie przychodów w 2020 roku przyspieszyło też decyzje kilku międzynarodowych marek (m.in. Camaieu, Salamander, Sportisimo, Stefanel) o całkowitym wycofaniu się z polskiego rynku. Dla zdecydowanej większości potencjalnych najemców pandemia COVID-19 to okres wstrzymanych procesów ekspansji, co skutkowało oddawaniem do użytku nie w pełni skomercjalizowanych projektów handlowych. Taka sytuacja miała miejsce np. w Szczecinie, który

zanotował największy wzrost pustostanów w tym okresie za sprawą otwarcia wynajętego w ok. 80% Parku Rondo Hakena. Konsekwencji tych decyzji nie odzwierciedla jeszcze znaczący wzrost pustostanów, bo na przełomie sierpnia i września 2020 roku wskaźnik pustostanów dla 8 największych aglomeracji był szacowany na 4,8%, co oznaczało wzrost o 0,7 pp. w ciągu 9 miesięcy. Jednak należy oczekiwać, że zmiany, których aktualnie doświadcza sektor handlowy, doprowadzą do zauważalnego wzrostu współczynnika pustostanów w kolejnych kwartałach.

Pomimo panującego na rynku klimatu niepewności, aktywność deweloperów na rynku handlowym w Polsce nie uległa zmianie, chociaż należy podkreślić, że jeszcze przed pandemią nie należała ona do wysokich, a skala nowej rocznej podaży charakteryzowała się trendem spadkowym. Poza kilkoma przypadkami przesuwania dat otwarcia nowych obiektów, nie zanotowano zawieszenia prac budowlanych przy realizowanych obiektach. Co istotne jednak, w 2020

Wykres 5 / Pustostany w 8 największych aglomeracjach



Źródło: Knight Frank

roku rynek odnotował zamknięcia centrów handlowych o łącznej powierzchni około 200.000 m². Było to dziewięć centrów handlowych I generacji (Auchan oraz Tesco), a także centrum handlowe Sukcesja w Łodzi.

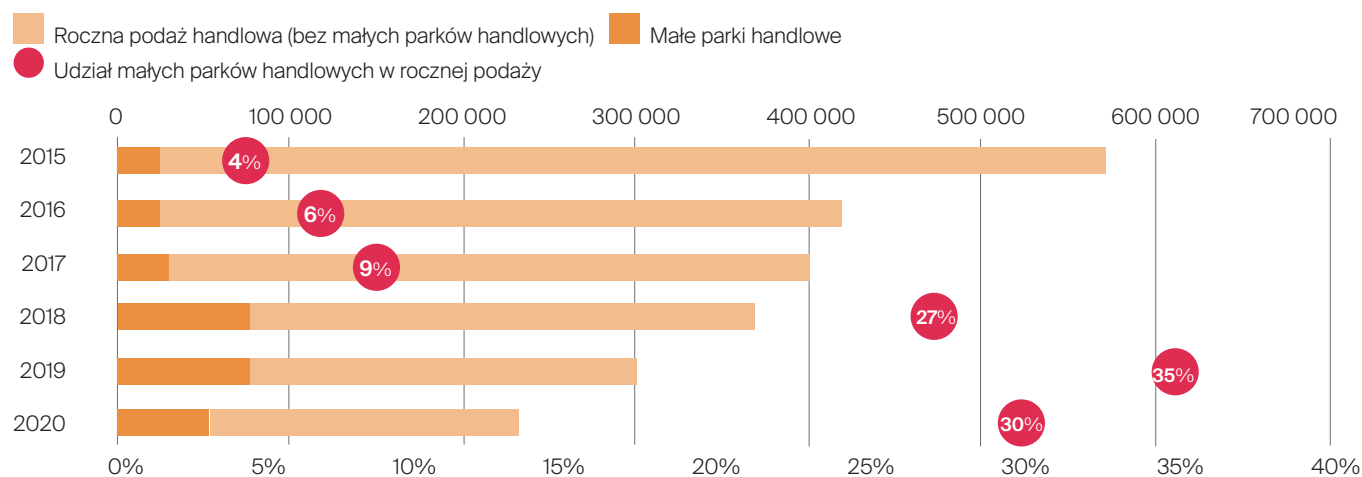
W 2020 roku deweloperzy oddali do użytku łącznie 237.000 m², tj. około 80% podaży zrealizowanej w 2019 roku. Połowę powyższej powierzchni stanowiły parki handlowe o małej skali (5.000-10.000 m²). Popularność takich obiektów handlowych (bez części wspólnych, z osobnymi wejściami z poziomu parkingu do poszczególnych sklepów) wśród klientów obserwuje się od

około 2-3 lat, a w dobie pandemii ich pozycja ugruntowała się (w dużej mierze dzięki poczuciu wśród kupujących oferowania większego bezpieczeństwa sanitarnego ze względu na brak części wspólnych), co w konsekwencji pozytywnie wpłynęło zarówno na odwiedzalność, jak i obroty w takich obiektach.

W grudniu 2020 roku w budowie zidentyfikowano jedynie 265.000 m² powierzchni handlowej i była to kolejna wartość potwierdzająca coraz niższą aktywność deweloperów w sektorze handlowym w ostatnich latach. Oddanie zdecydowanej większości realizowanych projektów zaplanowane jest na 2021 rok.

Jeśli można dopatrywać się pozytywnego wpływu pandemii na sektor handlowy, to może to być przyspieszenie rozwoju e-commerce. W okresie zamknięcia sklepów stacjonarnych wiele sieci handlowych zanotowało bardzo dynamiczny wzrost zamówień on-line. Zakupy przez internet zyskały na popularności nawet w branżach, które wcześniej zdominowane były przez handel stacjonarny (np. branża spożywcza). W przypadku wielu właścicieli marek dopiero pandemia i lockdown przyspieszyły wdrażanie kanału internetowego do ich strategii sprzedaży.

Wykres 6 / Roczna podaż (m²) i udział małych parków handlowych (2015-2020)



Źródło: Knight Frank

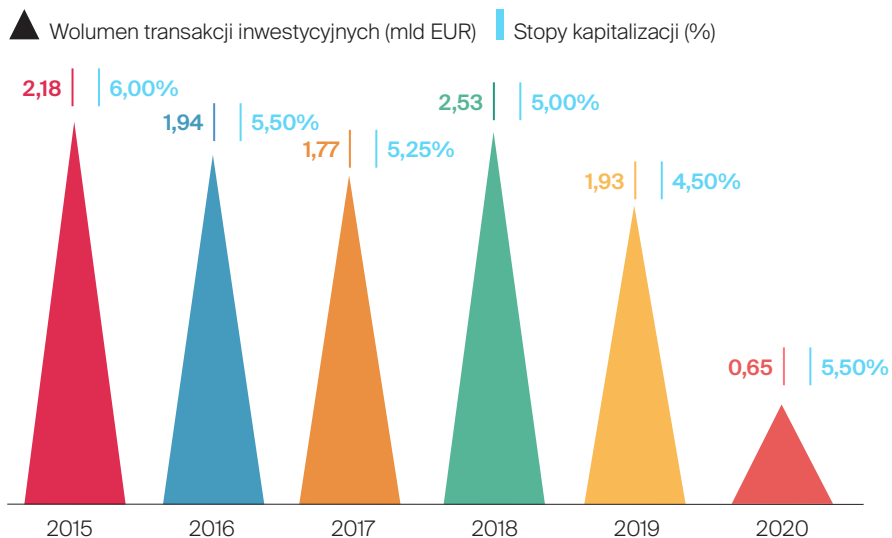


Rynek inwestycyjny

W minionych 12 miesiącach na rynku nieruchomości komercyjnych apetyt inwestorów i zagranicznych funduszy pozostawał wysoki, jednak zmianie uległa kolejność na liście preferowanych sektorów. Konsekwencje wprowadzonych w Polsce obostrzeń dla galerii handlowych i niepewność dotycząca dalszej kondycji takich produktów sprawiły, że mocno spadło zainteresowanie inwestorów popularnymi w minionych latach wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi. W rezultacie, wolumen transakcji w tym sektorze w 2020 roku nie przekroczył 700 mln EUR i stanowił jedynie około 30% średniej z ostatnich 5 lat. Uwaga inwestorów zainteresowanych sektorem handlowym pomimo pandemii skierowała się na mniejsze obiekty (nie duże parki handlowe i centra typu convenience), które, jak pokazują dane dotyczące odwiedzalności i obrotów, dużo lepiej poradziły sobie z konsekwencjami pandemii. Przykładem takich transakcji było nabycie przez brytyjski fundusz LCP Properties portfela 12 obiektów, m.in. Hop Stop w Siedlcach, Pasażu Chełmińskiego w Chełmnie i Parku Handlowego Piast w Piastowie. Znaczący udział w wolumenie miały w 2020 roku transakcje, których przedmiotem były obiekty zajmowane w minionych latach przez Tesco. Wśród ich nabywców znaleźli się m.in. Echo Investment (3 obiekty w Poznaniu, Łodzi i Krakowie), Castorama (Ruda Śląska, Tychy, Rzeszów) czy Karuzela Holding (Puławy).

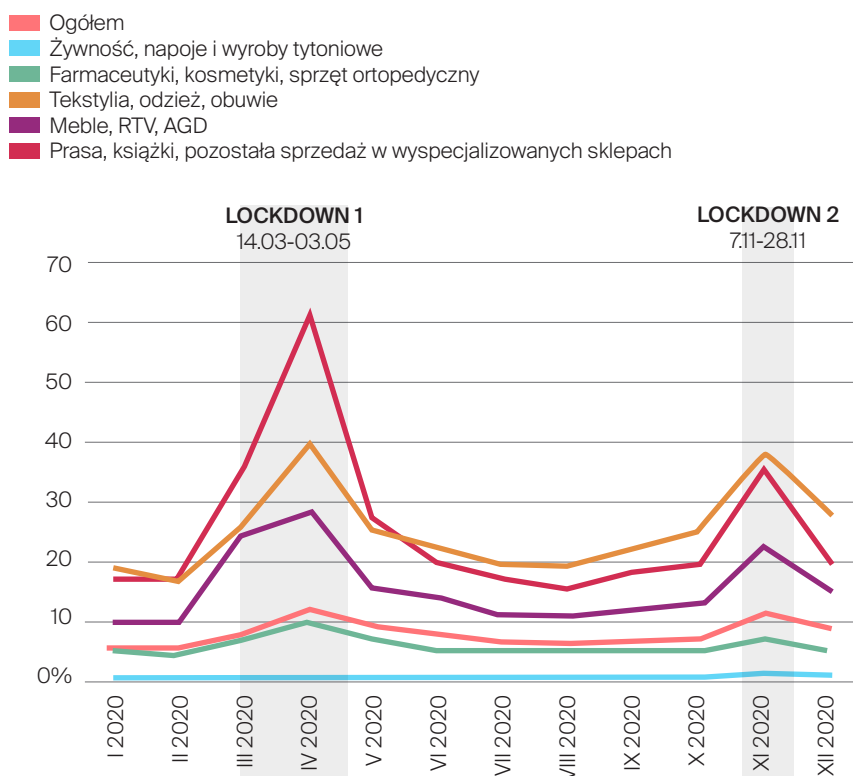
Zmieniające się podejście inwestorów do sektora centrów handlowych a także ograniczone zainteresowanie banków finansowaniem tego sektora miało znaczący wpływ na wysokość stóp kapitalizacji, które zanotowały korektę w porównaniu z ubiegłorocznym poziomem. Ekspert Knight Frank szacują, że gdyby w 2020 roku miały miejsce transakcje najlepszymi aktywami handlowymi, tzw. prime yield kształtowałyby się na poziomie o ok. 100 bps wyższym niż na koniec 2019 roku, tj. ok. 5,50%.

Wykres 7 / Roczny wolumen transakcji w sektorze handlowym i stopy kapitalizacji dla produktów „prime”



Źródło: Knight Frank

Wykres 8 / Udział sprzedaży on-line w sprzedaży detalicznej (ogółem i w wybranych grupach)



Źródło: GUS



TRENDY

1

Wzrost aktywności deweloperów realizujących obiekty handlowe typu convenience oraz nieduże parki handlowe jako odpowiedź na zapotrzebowanie ze strony klientów, ale również ze względu na zainteresowanie inwestorów.

2

Systematyczny wzrost udziału e-commerce w sprzedaży detalicznej. Zdecydowany wzrost liczby najemców centrów handlowych, którzy rozwijają strategię sprzedaży omnichannel.

3

Spowolnienie tempa ekspansji sieci zarówno krajowych, jak i międzynarodowych przede wszystkim ze względu na obniżony poziom odwiedzalności centrów handlowych, a w przypadku marek luksusowych – ograniczoną podaż nowych galerii handlowych o wysokim standardzie.

4

Oczekiwany wzrost pustostanów, zwłaszcza w tradycyjnych centrach handlowych w konsekwencji ograniczonego tempa ekspansji nowych marek oraz konieczności opuszczenia galerii przez najemców, którzy utracili płynność finansową w wyniku ograniczenia możliwości handlu w czasie pandemii.

5

Spadek czynszów, zwłaszcza w centrach handlowych o słabszej pozycji na lokalnym rynku; w najlepszych obiektach handlowych stawki powinny pozostać stabilne, chociaż właściciele wszystkich obiektów mogą być zmuszeni przyjąć bardziej elastyczną postawę w trakcie renegocjacji istniejących lub negocjacji nowych umów najmu.



Ekonomia

M arzec 2020 roku był pierwszym miesiącem, w którym wprowadzono restrykcje w funkcjonowaniu zarówno społeczeństwa, jak i gospodarki. Obostrzenia nałożone na przełomie I i II kw. 2020 roku, przede wszystkim te związane z zamknięciem większości sklepów w centrach handlowych, wprowadzeniem zakazu organizacji różnego rodzaju wydarzeń, a także zawieszeniem działalności usługowej, dotknęły polską gospodarkę w stopniu niespotykanym nawet w okresie kryzysu w latach 2008/2009.

Ograniczenia w podróżowaniu i codziennym przemieszczaniu się nałożone przez rząd, wzmocnione wzrostem bezrobocia i obniżkami wynagrodzeń negatywnie wpłynęły na nastroje konsumentów i popyt na większość dóbr konsumpcyjnych. Przez cztery miesiące z rzędu (marzec – czerwiec 2020) dynamika sprzedaży detalicznej pozostawała ujemna.

Niewielkie odbicie nastąpiło dopiero w lipcu i utrzymało się na podobnym poziomie we wrześniu. Niestety kolejne miesiące przyniosły dalsze spadki dynamiki sprzedaży: -2,3% w październiku oraz -5,3% w listopadzie (co było skutkiem przywrócenia ograniczeń działalności galerii handlowych pomiędzy 7 a 28 listopada). Nawet w grudniu, w którym rokrocznie odnotowywano wzrosty sprzedaży detalicznej w związku z okresem świątecznym, wskaźnik dynamiki znalazł się „pod kreską” (-0,8%).

Szczególnie wysokie spadki sprzedaży pomiędzy styczniem a grudniem odnotowano w przypadku odzieży i obuwi (-17,3% r-d-r) oraz w kategoriach paliwa (-16,6% r-d-r) oraz pojazdy i części (-13,2% r-d-r). Ujemną dynamikę sprzedaży detalicznej nieznacznie złagodził wzrost sprzedaży żywności i napojów (o 2,8% r-d-r, co wynikało z dokonywania zakupów „na zapas” w perspektywie niepewnej przyszłości) oraz mebli, RTV i AGD

(o 5,4%, co było skutkiem m.in. zwiększonego zapotrzebowania na elektronikę w związku z pracą i nauką zdalną).

W ciągu ostatnich kilku lat sprzedaż on-line systematycznie zyskiwała na popularności wśród Polaków, chociaż jej udział w sprzedaży detalicznej nie przekraczał 5-6%. Pandemia COVID-19, zakaz przemieszczania się oraz zamknięcie sklepów stacjonarnych w wyniku nałożonych obostrzeń sprawiły, że zakupy internetowe stały się jeszcze popularniejsze. W kwietniu oraz listopadzie 2020 roku udział sprzedaży on-line w sprzedaży detalicznej odnotował rekordowe dla Polski poziomy niemal 12%. Pomimo lockdownów udział zakupów internetowych obniżał się, ale nadal kształtował się powyżej wartości sprzed pandemii, co stanowi dobry prognostyk na przyszłość.

Sektor magazynowy

O dynamicznym wzroście sektora magazynowego w Polsce decyduje popyt na powierzchnię magazynową, który z roku na rok notuje kolejne rekordy.

Odpowiedzią na stały wzrost zainteresowania najemców powierzchnią magazynową jest ożywiona aktywność deweloperów, którzy podejmują kolejne inwestycje realizując zarówno obiekty BTS, jak i projekty realizowane spekulacyjnie.

Ożywienie w sektorze e-commerce notowane w 2020 roku sprawia, że sektor magazynowy staje się jednym z beneficjentów zmian zachodzących aktualnie na rynku.



Koniunktura rynkowa

Sektor nieruchomości magazynowych, jako jedyny segment nieruchomości komercyjnych pozostaje odporny na skutki pandemii COVID-19 i wywołanego obostrzeniami społeczno-ekonomicznymi lockdownu. Rok 2020 to kontynuacja dynamicznego wzrostu sektora magazynowego w Polsce, na którym zasoby powierzchni na koniec grudnia przekroczyły 20,8 mln m², oraz rosnącego popytu, który w 2020 roku, kolejny rok z rzędu osiągnął rekordowy wynik, przekraczając 5,2 mln m² wynajętej powierzchni. Polski rynek magazynowy nadal przyciąga przede wszystkim firmy logistyczne, dystrybucyjne, produkcyjne, sieci handlowe oraz z branży e-commerce. Wzmożony popyt ze strony sektora e-commerce obserwowany w ostatnim półroczu, przyczynia się również do wzrostu zainteresowania wśród deweloperów magazynowych gruntami w okolicach dużych miast i rozwoju obiektów typu SBU (small business units). Największym obszarem koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce pozostają niezmiennie okolice Warszawy,

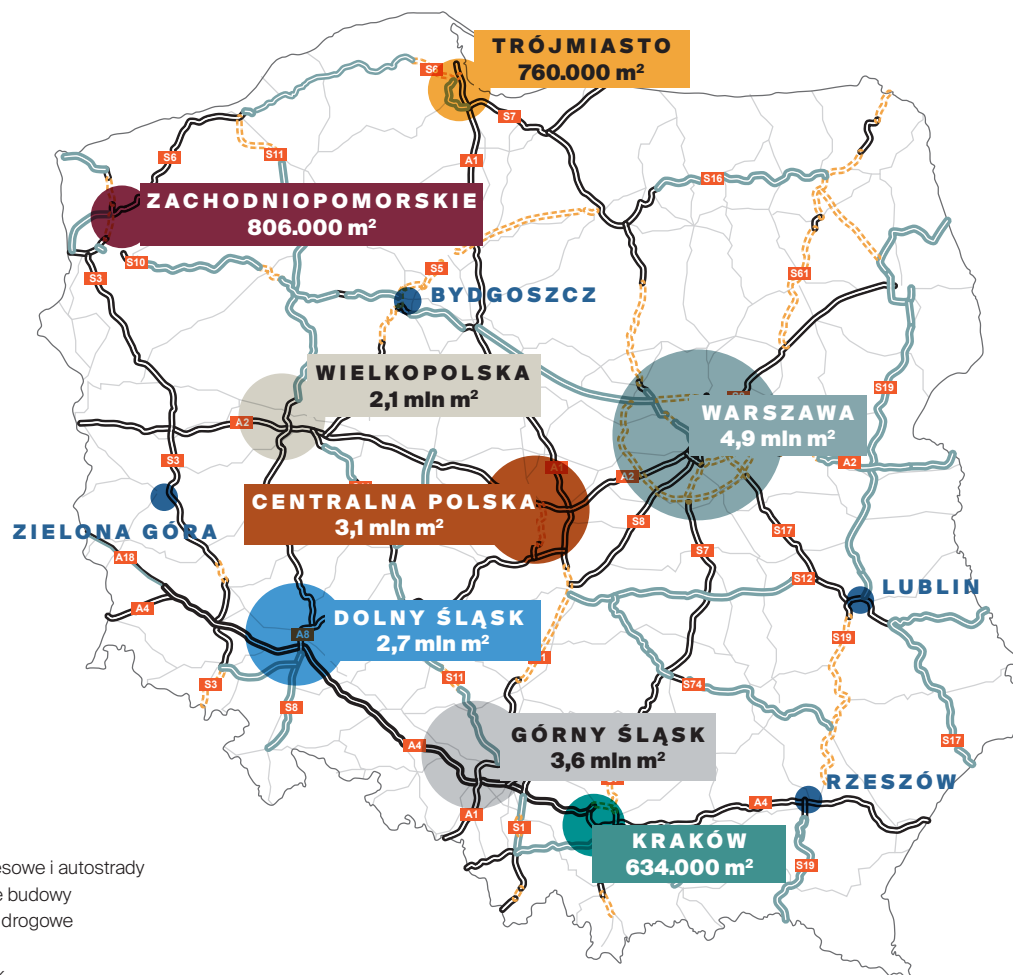
gdzie zlokalizowanych jest niemal 5 mln m² powierzchni (24% całkowitej podaży). Pomimo niepewnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych wywołanej pierwszą falą pandemii COVID-19, w sektorze magazynowym aktywność deweloperów nie zmniejszyła się. Zdecydowana większość rozpoczętych inwestycji pomimo przerwanych łańcuchów dostaw oraz trudności związanych z dostępnością kadr pracowniczych przebiegła bez opóźnień.

W 2020 roku podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej wzrosła o ponad 2 mln m², zwiększając całkowite zasoby polskiego rynku o 10% w ciągu roku. Najwięcej nowej powierzchni zostało oddane do użytku w III kw. 2020 roku (ponad 670.000 m²). Z kolei największy przyrost nowej podaży w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy zanotowano w trzech rozwiniętych obszarach koncentracji: Warszawie (strefa I i II), Górnym oraz Dolnym Śląsku, gdzie oddano do użytku 68% powierzchni zrealizowanej w 2020 roku. Największe, ukończone w minionym roku, wielkoformatowe projekty to m.in.

A2 Warsaw Park (103.700 m²), Hillwood Wrocław Wschód II (63.900 m²), P3 Mszczonów (58.500 m²), Panattoni Park Ruda Śląska II (56.000 m²), Hillwood Oleśnica (53.000 m²) oraz 7R Park Gdańsk II (51.800 m²).

Na koniec grudnia 2020 roku w fazie budowy znajdowało się niemal 2 mln m² powierzchni, a więc aktywność deweloperów w sektorze magazynowym, po zauważalnym spadku w liczbie realizowanych inwestycji w połowie 2020 roku, wzrosła i przewyższyła wolumen podaży w budowie notowany na koniec 2019 roku. Po kilku kwartałach z wysokim udziałem w nowej podaży powierzchni realizowanej spekulacyjnie, widoczne jest przekierowanie uwagi deweloperów na projekty zabezpieczone umowami pre-let i realizowane w formule build-to-suit. Aktywność najemców w sektorze magazynowym wciąż rośnie. Wolumen transakcji zawartych w 2020 roku wyniósł 5,2 mln m² powierzchni, stanowiąc rekordowy, nienotowany dotąd na polskim rynku magazynowym wynik. Największe transakcje najmu zawarte w 2020 roku to

Mapa 1 / Zasoby powierzchni magazynowej w głównych obszarach koncentracji w Polsce (IV kw. 2020)



m.in. dwie umowy podpisane przez firmę Amazon: dotycząca obiektu typu BTS w Świebodzinie (200.400 m²) oraz transakcja sfinalizowana w parku Hillwood Łódź Górna (73.000 m²). Kolejne przykłady umów to Euro-net na 73.400 m² w Prologis Park Janki, wynajęcie 67.500 m² przez Żabkę w ramach projektu 7R BTS w Radzyminie oraz umowa zawarta przez Panattoni Europe z 4F (67.000 m²) na realizację obiektu magazynowego typu BTS w Czeladzi.

Wprowadzenie przez rząd obostrzeń związanych z ograniczeniem funkcjonowania m.in. sektora handlowego w okresie wiosennym, wpłynęło na zmianę schematów zakupowych klientów oraz wzrost zainteresowania internetowymi

kanalami sprzedaży. Znaczące ożywienie w dynamicznie rozwijającym się sektorze e-commerce obserwowane od momentu wybuchu pandemii COVID-19 sprawiło, iż sektor magazynowy stał się jednym z beneficjentów zachodzących na rynku zmian, na co wskazuje rekordowy popyt na powierzchnię magazynową notowany w 2020 roku.

Największym zainteresowaniem najemców w minionym roku cieszyły się trzy największe obszary koncentracji magazynowej, tj. Warszawa, strefa I i II (21% wolumenu wynajętej powierzchni), Górny Śląsk (20% wolumenu najmu) oraz Polska Centralna (18% wynajętej powierzchni).

Relatywnie niski wolumen nowej podaży dostarczonej na rynek w okresie od września do końca grudnia 2020 roku oraz ożywiona aktywność najemców w ciągu ostatnich trzech miesięcy minionego roku, wpłynęły na spadek współczynnika dostępnej powierzchni, który na koniec grudnia 2020 wyniósł 6,6%, co przekłada się na ponad 1,37 mln m² powierzchni na wynajem dostępnej od zaraz.

Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy.



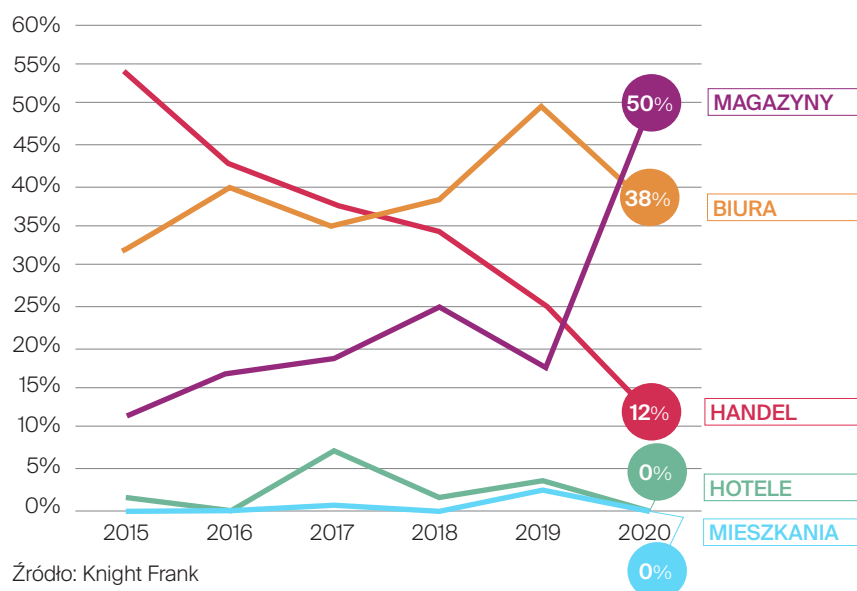
Rynek inwestycyjny

W 2020 roku uzyskany został najlepszy historycznie wynik sektora magazynowego na rynku inwestycyjnym, który wyniósł 2,6 mld EUR, co w dużej mierze było reakcją inwestorów na rozwój rynku e-commerce, jeszcze silniejszy w erze pandemii COVID-19 oraz zmieniające się sentymenty rynkowe. Aktywność inwestorów w 2020 roku wyraźnie odzwierciedla dobrą sytuację i pozytywne perspektywy dla rozwoju sektora magazynowego, ponieważ w minionym roku aż 50% kapitału zainwestowanego w Polsce stanowiły przejęcia aktywów w sektorze magazynowym. W zależności od rozwoju pandemii i dalszych restrykcji z tego wynikających, w kolejnym roku sektor magazynowy również może pozostać liderem na rynku inwestycyjnym. W minionym roku najbardziej pożądanymi aktywami były portfele magazynowe takie jak portfel Goodman przejęty przez GLP, a także projekty BTS z długimi umowami najmu takie jak Leroy Merlin w Piątku nabyte przez Savills Investment Management czy dwa projekty Amazon w Poznaniu i Wrocławiu zakupione przez Blackbrook oraz Hines.

Ogromne zainteresowanie magazynami w Polsce, ale także i na świecie już spowodowało kompresję stóp procentowych w tym sektorze, która może postępować w 2021 w każdym sektorze, jednak w segmencie magazynowym ich

wzrost jest najmniejszy. Najlepsze obiekty typu big box są obecnie wyceniane na poziomie 5,50%, a nieruchomości typu prime BTS z długimi umowami najmu przy stopach 5,00% - 5,50%.

Wykres 9 / Struktura transakcji inwestycyjnych w Polsce według udziału sektorów nieruchomości



TRENDY

1

Wzrost znaczenia internetowych kanałów sprzedaży wpłynie na dalsze, wysokie zainteresowanie najemców nowoczesnymi powierzchniami magazynowymi, szczególnie firm reprezentujących m.in. branżę e-commerce oraz branż towarzyszących jak firmy logistyczne.

2

Wysoki popyt wpłynie na utrzymanie ożywionej aktywności deweloperów, co w konsekwencji przełoży się na dalszy wzrost zasobów magazynowych w kolejnych kwartałach.

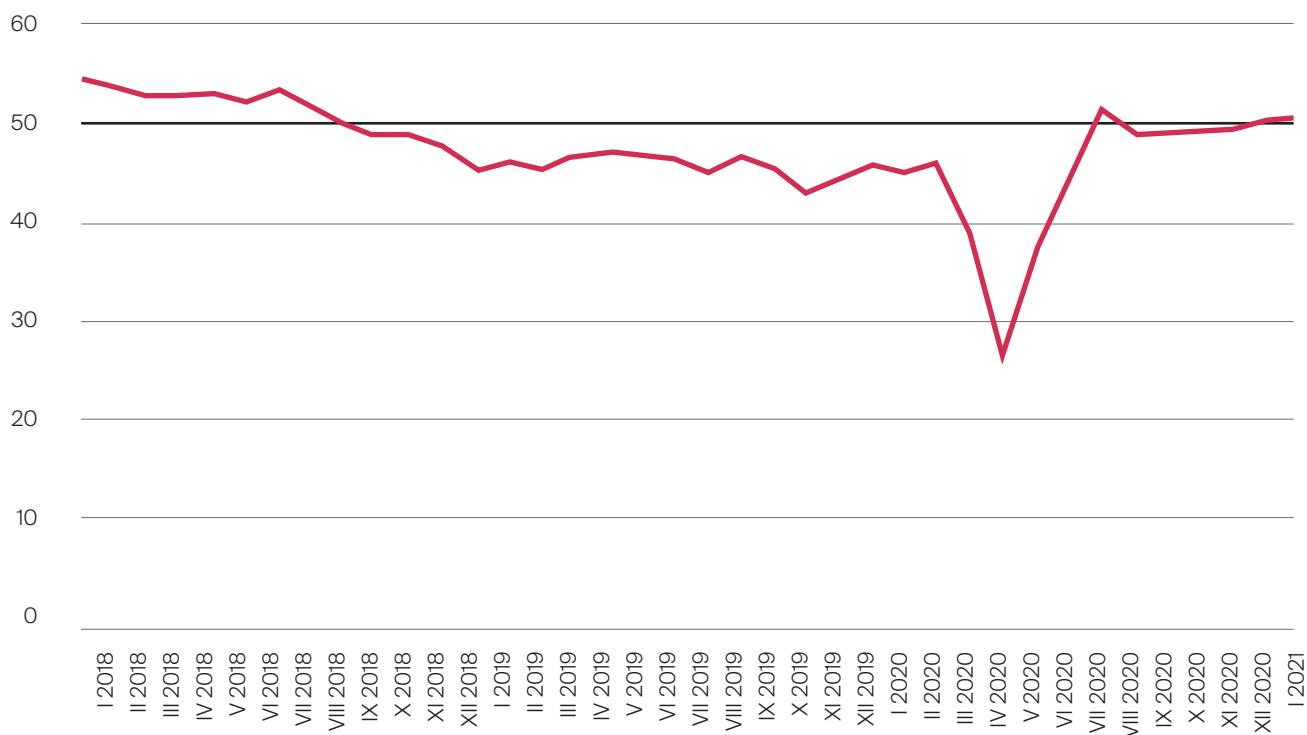
3

Przyspieszony pandemią COVID-19 rozwój sektora e-commerce pozwoli utrzymać dalszy, dynamiczny trend rozwoju logistyki ostatniej mili oraz magazynów typu Small Business Units dedykowanych logistyce miejskiej.

4

Rozwój rynku magazynowego w coraz większym stopniu wpływa na zmianę standardów realizowanej powierzchni. Zauważalny staje się trend automatyzacji obiektów magazynowych oraz aspekt ekologiczny uwzględniający m.in. zrównoważony rozwój oraz przyjazne środowisko pracy.

Wykres 10 / PMI w Polsce



Źródło: Knight Frank



Ekonomia

1 PMI

Początek 2021 roku przyniósł poprawę warunków gospodarczych i nastrojów w sektorze polskiego przemysłu. W styczniu wskaźnik PMI dla przemysłu w Polsce wzrósł do 51,9 pkt, sygnalizując najbardziej znaczącą poprawę warunków w przemyśle od lipca 2020 roku, gdy polska gospodarka nadrabiała straty po wiosennym zamknięciu. Wtedy PMI osiągnął wynik 52,8 pkt. Wzrost ilości zamówień w przemyśle opierał się na eksporcie, który wzrósł w najszybszym tempie od trzech lat, a liczba nowych miejsc pracy w przemyśle ponownie się zwiększyła. Ponadto, realizacja programu

szczepień w Europie i spodziewane w związku z tym ożywienie gospodarcze w drugiej połowie 2021 roku, przyczyniły się do zachowania optymizmu biznesowego wśród polskich producentów. Opublikowane najnowsze dane PMI dla strefy euro wskazują na dobre warunki dla wzrostu polskiego eksportu i produkcji przemysłowej na początku 2021 roku.

2 PRODUKCJA PRZEMYSŁOWA

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, produkcja przemysłowa w Polsce w grudniu 2020 roku wzrosła

w tempie przekraczającym oczekiwania rynku - o 11,2% w porównaniu z grudniem roku poprzedniego. Jest to jeden z najlepszych wyników odnotowanych w ostatniej dekadzie. Wynik za IV kwartał 2020 roku również wskazuje na dobrą kondycję przemysłu, ponieważ produkcja przemysłowa wzrosła o 4,7%. Jako główne źródło wzrostu produkcji przemysłowej w grudniu podaje się zwiększenie aktywności w tych kategoriach, które mają znaczący udział sprzedaży eksportowej w przychodach, co oznacza stopniowe ożywienie w światowym handlu.

Sektor hotelowy

W wyniku pandemii COVID-19 oraz jej negatywnego wpływu na rynek turystyczny, odnotowano drastyczne spadki poziomu obłożenia pokoi w obiektach hotelowych w Polsce.

Niepewna sytuacja na rynku skutkowałą opóźnieniami w rozpoczynaniu prac nad nowymi obiektami hotelowymi, a także wstrzymaniem przez inwestorów kilkunastu trwających już budów, między innymi ze względu na utrudnione finansowanie tego rodzaju projektów na rynku nieruchomości przez instytucje bankowe.

Ograniczone możliwości podróżowania wynikające z nakładanych obostrzeń rządowych, a tym samym zdecydowanie niższa liczba turystów będących najczęściej gośćmi hotelowymi, przyczyniły się do zamknięcia niektórych obiektów na stałe.



Koniunktura rynkowa

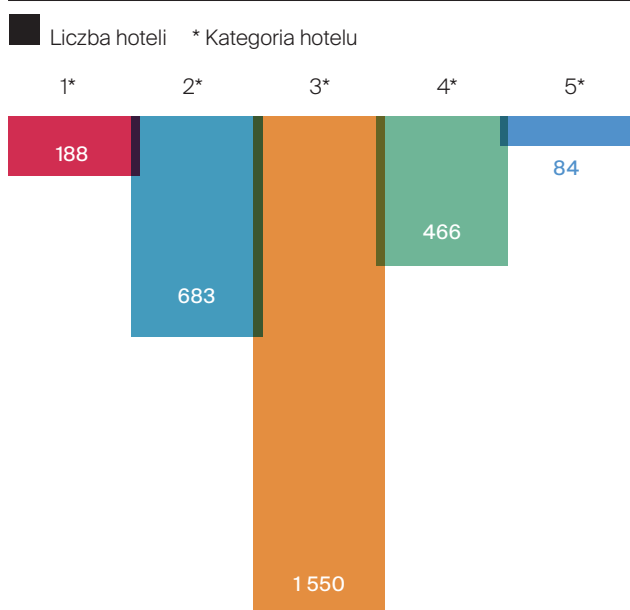
ostatnie lata cechowały się dynamicznym wzrostem nowej podaży hoteli i oferty pokoi hotelowych na polskim rynku. Rosnące zainteresowanie Polską jako regionem atrakcyjnym dla turystów przyciągało do kraju zagranicznych gości, którzy zapewniali coraz wyższe obłożenie hoteli. W rezultacie, w latach 2018-2019 dostarczono rekordową liczbę obiektów hotelowych oddanych do użytku. Jednak 2020 rok przyniósł szereg negatywnych skutków pandemii COVID-19, a sektor hotelowy stał się jednym z najmocniej dotkniętych efektami lockdownu i zamrożenia gospodarki.

Od 14 marca 2020 roku znaczne oddziaływanie na polski rynek turystyczny miały kolejne decyzje administracyjne, mające na celu powstrzymanie rozprzestrzeniania się pandemii COVID-19. Kluczowe znaczenie miały tu zamknięcie granic dla nierezydentów, drastyczne

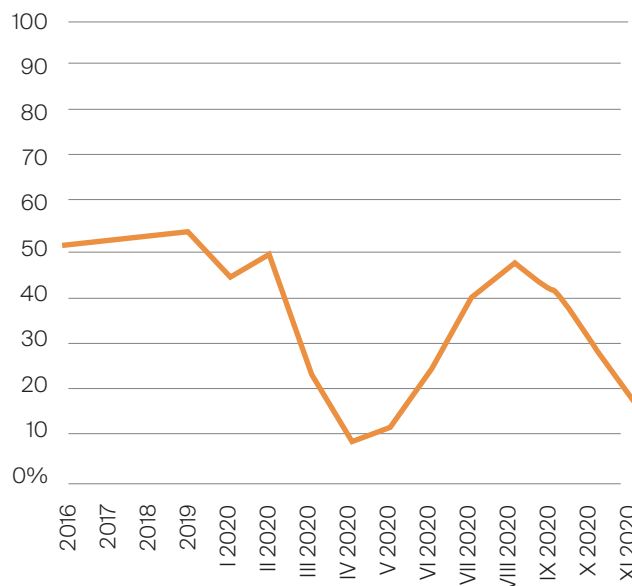
zmniejszenie liczby międzynarodowych lotów i połączeń kolejowych, ograniczenie funkcjonowania hotelowych części gastronomicznych i rozrywkowych, a ostatecznie czasowy zakaz prowadzenia działalności hotelarskiej, z wyjątkiem zapewnienia noclegów osobom objętym kwarantanną, izolacją lub wykonującym zawody medyczne. Wznowienie działalności hoteli od 4 maja 2020 roku w warunkach ścisłego reżimu sanitarnego przyniosło chwilową poprawę sytuacji rynkowej. Jednak w miesiącach jesiennych obserwowano ponowne ostre spadki odwiedzalności hoteli. W wyniku ponownego nagłego wzrostu zakażeń COVID-19 ograniczono działalność obszarów rozrywki ściśle powiązanych z biznesem hotelowym, takich jak baseny, siłownie, aquaparki. W dalszym ciągu negatywny wpływ na wyniki operacyjne hoteli miał znikomy udział popytu biznesowego z segmentu tak zwanego przemysłu spotkań (MICE), dla którego

szczyt popularności przypadął w ubiegłych latach na miesiące jesienne. Ponadto, od 7 listopada 2020 roku ponownie wprowadzono nakaz zamknięcia hoteli dla celów turystycznych, czego efektem były podtrzymanie znacznego spowolnienia na rynku hotelowym oraz ponowne drastyczne spadki obłożenia pokoi.

W rezultacie, w 2020 roku dynamika wzrostu sektora hotelowego zdecydowanie spadła w wyniku oddziaływania szeregu efektów trwającej pandemii COVID-19. Na koniec 2020 roku w Polsce funkcjonowało 2.971 hoteli, co stanowiło 0,68% wzrost w ciągu ostatniego roku, podczas gdy średnie tempo przyrostu liczby obiektów w latach 2017-2019 wynosiło 3,5% rocznie. Liczba pokoi hotelowych wzrosła natomiast do 147.836 i był to przyrost na poziomie 2,1%, przy średnim tempie wzrostu w analogicznym okresie wynoszącym 5% r/r.

Wykres 11 / Podaż hoteli w Polsce w 2020 roku według kategorii

Źródło: Knight Frank

Wykres 12 / Średnie obłożenie pokoi hotelowych (%) w Polsce

Źródło: Knight Frank na podstawie danych GUS

Wyraźne spowolnienie na rynku odzwierciedla także wskaźnik obłożenia pokoi hotelowych, który w 2020 roku, na podstawie danych GUS do listopada, wyniósł średnio 29,6%, osiągając w kwietniu rekordowo niską dla polskiego rynku hotelowego wartość – zaledwie 7,2%. Warto zaznaczyć, że w ostatnich latach poziom obłożenia pokoi hotelowych w Polsce był stabilny i w latach 2016-2019 kształtował się średnio na poziomie 52,3%. W 2020 roku w wielu miastach regionalnych w Polsce można było zaobserwować jednocyfrowe wartości wskaźnika obłożenia pokoi hotelowych. Na tak niskie poziomy tego indeksu wpłynęła między innymi znacznie ograniczona liczba turystów korzystających z noclegów hotelowych. Według danych GUS od stycznia do listopada 2020 roku wyniosła ona zaledwie 10.765.218 osób, podczas gdy w analogicznym okresie 2019 roku z usług hotelowych w Polsce skorzystało 21.827.687 gości. Warto zaznaczyć, że średnioroczna liczba gości hotelowych w latach 2016-2019 kształtowała się na poziomie 21,5 miliona.

W ciągu ostatniego roku nastąpiła także znacząca zmiana w strukturze odwiedzających hotele, których zdecydowaną większość stanowili

goście krajowi, co także było efektem ograniczonych możliwości podróżowania. W poprzednich latach goście z zagranicy stanowili średnio około 26% wszystkich korzystających z hoteli, natomiast według danych GUS od stycznia do listopada 2020 roku wartość ta spadła do 14%, osiągając w maju i czerwcu rekordowo niskie średniomiesięczne wartości – odpowiednio 6% i 8%.

Z uwagi na niesprzyjającą koniunkturę rynkową właściciele niektórych hoteli zdecydowali się na ich zamknięcie na stałe, co wynikało między innymi z problemów z płynnością finansową. Do grupy zamkniętych w 2020 roku obiektów hotelowych należą pięciogwiazdkowe Sofitel Wrocław Old Town i Blow Up Hall w Poznaniu, a także trzygwiazdkowy hotel Arbiter w Elblągu, który w III kwartale 2020 znajdował się w stanie upadłości. Na koniec 2020 roku w budowie pozostawały jednak 42 hotele, mające otworzyć się pod sieciowymi markami po zrealizowaniu planów inwestorów, wzbogacając tym samym ofertę rynkową o ponad 6.500 nowych pokoi. Dla porównania, na koniec 2019 roku na etapie budowy znajdowało się 46 sieciowych hoteli. Ponadto, z uwagi na stan epidemii i utrzymującą się trudną sytuację na rynku, w 2020 roku inwestorzy

zadecydowali o wstrzymaniu 13 budów, w tym takich obiektów jak czterogwiazdkowe Puro i Qubus (oba w Katowicach, odpowiednio 246 i 97 pokoi), czterogwiazdkowy, drugi w Warszawie hotel Puro z 330 pokojami, a także trzygwiazdkowy Holiday Inn Express we Wrocławiu (142 pokoje).

Warto także zaznaczyć, że trwająca pandemia przyczyniła się do opóźnień w otwarciach nowych hoteli na polskim rynku. Planowane na marzec 2020 roku otwarcie hotelu Admirał w Legnicy odbyło się w czerwcu, a rozpoczęcie działalności hotelu Nosalowy Park w Zakopanem miało miejsce dopiero w lipcu, choć wcześniej przewidywane było także na marzec. Przesunięte z III kwartału 2020 roku na 2021 rok zostały otwarcia takich czterogwiazdkowych obiektów jak kompleks Courtyard & Moxy Szczecin City z 255 pokojami (otwarcie II-III kwartał 2021 roku), czy warszawski hotel Nyx, mający zaoferować 331 pokoi, który ma rozpocząć działalność w I kwartale 2021 roku. Na otwarcie dla turystów czeka także między innymi trzygwiazdkowy Hampton by Hilton ze 105 pokojami, zlokalizowany w Olsztynie.



Rynek inwestycyjny

Sektor hotelowy rynku nieruchomości jest (obok handlowego) najbardziej dotknięty pandemią COVID-19. W konsekwencji, w 2020 roku odnotowano ograniczoną liczbę transakcji hotelowych. Jednak, analogicznie do sektora handlowego, na rynku hotelowym oczekuje się wzrostu stóp kapitalizacji o 100 bps. W rezultacie można się spodziewać, że najlepsze aktywa w Warszawie będą wyceniane przez inwestorów na 6%.

W wyniku trwającej pandemii COVID-19 na rynku nie obserwowano zainteresowania transakcjami hotelowymi. W konsekwencji, Knight Frank zidentyfikował jedną transakcję hotelową w 2020 roku. W marcu 2020 roku AccorInvest nabył 98,6% akcji Orbis S.A. w drodze wezwania na akcje Spółki. Transakcja ta była ostatnim etapem transformacji Orbisu, po przejęciu przez Accor za 286 mln EUR działalności hotelarskiej i franczyzowej,

przeprowadzonej w III kwartale 2019 roku. Przejęcie Orbisu, właściciela i operatora 73 hoteli w 6 krajach Europy Wschodniej, umożliwiło AccorInvest poszerzenie swojego portfela nieruchomości o ponad 900 hoteli i 135.000 pokoi i tym samym potwierdziło jego pozycję jako wiodącego właściciela i operatora hoteli w Europie. AccorInvest jest aktualnie zarówno właścicielem, jak i operatorem ponad 850 hoteli zlokalizowanych w 26 krajach Europy, Ameryki Łacińskiej i Azji.



TRENDY

1

W 2020 roku nastąpiło znaczne spowolnienie tempa ekspansji inwestorów na polskim rynku hotelowym z uwagi na trudną sytuację sektora spowodowaną trwającą pandemią COVID-19. Należy oczekiwać, że w 2021 roku deweloperzy utrzymają mniejszą aktywność. Ponadto, harmonogramy planowanych projektów mogą w dalszym ciągu ulegać zmianie z uwagi na panującą niepewność na rynku. W związku z tym należy spodziewać się, że rozpoczęcie prac budowlanych nad niektórymi hotelami może być odsuwane w czasie przez inwestorów.

2

Zaobserwowano gwałtowne spadki zarówno liczby gości hotelowych, jak i wskaźnika obłożenia pokoi hotelowych, będące przyczyną słabych wyników operacyjnych hoteli w 2020 roku. W wielu obiektach, zwłaszcza sieciowych, w celu zachęcenia turystów do skorzystania z usług hotelowych obniżone zostały standardowe ceny za noclegi. Ważnym elementem działalności hoteli i tym samym wyznacznikiem wysokiej jakości obsługi gości hotelowych stała się dbałość o aspekty bezpieczeństwa sanitarnego.

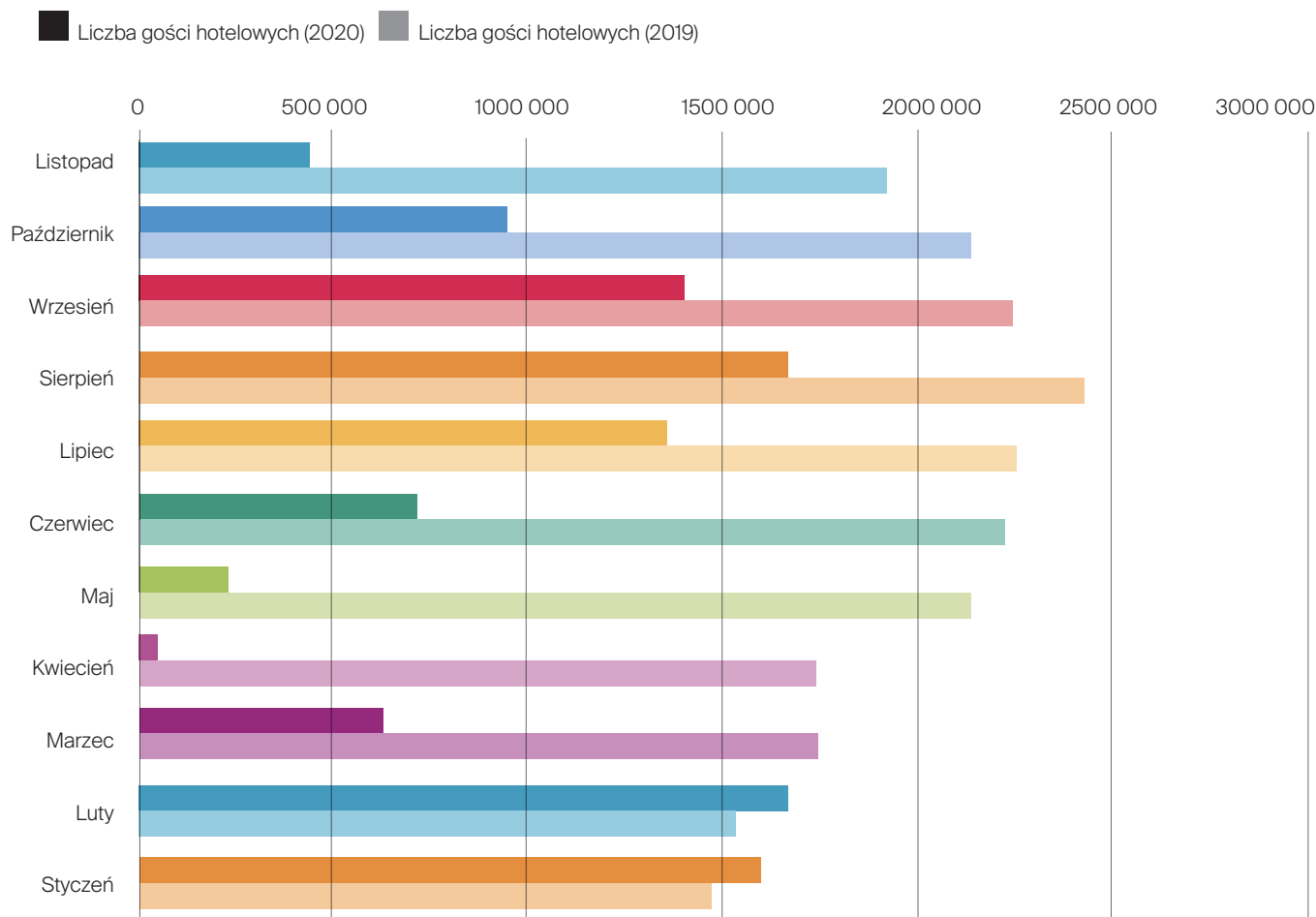
3

Oczekuje się, że spowolnienie na rynku hotelowym utrzyma się przynajmniej do połowy 2021 roku. Spodziewane są jednak wzrosty liczby turystów oraz poziomu obłożenia obiektów hotelowych w okresie wakacyjnym, tak jak miało to miejsce w 2020 roku. Ponadto, trwający program szczepień przeciwko COVID-19 przyczyni się do zniwelowania obaw związanych z podróżowaniem, co w drugiej połowie 2021 roku powinno pozytywnie wpłynąć na odwiedzalność i wyniki operacyjne hoteli.

4

Poprawa sytuacji na rynku hotelowym będzie w dużej mierze uzależniona nie tylko od wzrostu liczby turystów, także zagranicznych, odwiedzających obiekty, ale także od powrotu regularnej organizacji imprez i eventów w ramach sektora MICE (targi, konferencje, kongresy), będącego ważnym elementem działalności zwłaszcza hoteli miejskich.

Wykres 13 / Liczba gości hotelowych w Polsce 2019 vs 2020 (styczeń-listopad)



Źródło: GUS



Ekonomia

Niemal w każdym miesiącu 2020 roku zauważalne były negatywne efekty trwającej pandemii, a tym samym skutki restrykcji nakładanych przez polski i europejskie rządy. Duży wpływ na ruch turystyczny miało czasowe zamknięcie lotnisk i granic wprowadzone w marcu i kwietniu 2020 roku, co drastycznie zmniejszyło liczbę podejmowanych podróży zagranicznych. Efektem dalszych ograniczeń w możliwościach podróżowania był znaczący spadek liczby turystów zagranicznych odwiedzających polskie hotele. Od stycznia do listopada 2020 roku z usług obiektów hotelowych skorzystało nieco ponad 1,7 miliona

gości zagranicznych, podczas gdy średnioroczna liczba turystów z zagranicy odwiedzających hotele w latach 2016-2019 w Polsce wyniosła około 5,6 miliona. Warto dodać, że liczba turystów zagranicznych wizytujących polskie hotele od stycznia do listopada 2020 roku stanowiła zaledwie 31% całkowitej liczby zagranicznych gości hotelowych z analogicznego okresu 2019 roku.

Od kilku lat w Polsce notowany jest wzrost liczby odwiedzin cudzoziemców, co jest dowodem na rosnące zainteresowanie Polską jako destynacją turystyczną. Na podstawie danych GUS, w 2016 roku do Polski przyjechało 80,5 miliona

nierezydentów (w tym 17,5 miliona turystów), natomiast w 2019 roku było to już 88,5 miliona, z czego 21,2 miliona turystów. Jednak z uwagi na załamanie rynku turystycznego w 2020 roku spodziewany jest znaczny spadek tych wartości i tym samym zahamowanie tendencji wzrostowej.

Ponadto, według danych GUS, w III kwartale 2020 roku o 36,7% w stosunku do III kwartału 2019 roku spadła liczba przekroczeń granicy Polski. W tym samym okresie odnotowano także znaczny spadek wartości towarów i usług zakupionych przez cudzoziemców w Polsce (-46,6% w odniesieniu do III kwartału 2019 roku).

Rynek aktywów alternatywnych

Sektor PRS



Koniunktura rynkowa

Rynek PRS jest stosunkowo nowym sektorem na polskim rynku nieruchomości, w związku z czym zasoby tego typu obiektów są w Polsce relatywnie niewielkie, choć w ostatnich latach systematycznie rosną. Będąc na początkowym etapie rozwoju, segment mieszkań budowanych na wynajem w Polsce powoli wypracowuje swoją definicję, ale punktem wyjścia stała się terminologia wykształcona w Wielkiej Brytanii, w szczególności formuła BTR (Build-to-Rent).

Prywatny sektor nieruchomości na wynajem w Polsce skoncentrowany jest przede wszystkim w największych ośrodkach miejskich, w których na koniec 2020 roku 15 podmiotów operowało lub zabezpieczyło grunty pod budowę takich obiektów. Najwięksi gracze obecni lub wchodzący na polski rynek to: TAG Immobilien, Resi4Rent, Heimstaden, Golub GetHouse, Catella, Aurec Capital, Fundusz Mieszkań na Wynajem oraz Zeitgeist Asset Management. Aktualnie istnieje w Polsce niemal 30 inwestycji mieszkaniowych, oferujących łącznie ponad 4.500 mieszkań na wynajem, których właścicielami są podmioty instytucjonalne. Niemal połowa z nich (ponad 2.100) znajduje się w Warszawie, ale miasta regionalne również przyciągają uwagę inwestorów.

Ponadto, w budowie jest już około 3.700 mieszkań, z których większość ma termin oddania w 2021 i 2022 roku. Ponad 50% z nich zlokalizowane jest w Warszawie, a spośród miast regionalnych liderem jest

Wrocław, gdzie realizowane jest niemal 600 lokali. Co ważne, inwestorzy informują o kolejnych działkach zabezpieczonych pod inwestycje mieszkaniowe, na których

do końca 2025 roku planują oddać do użytku około 15.000 nowych mieszkań przeznaczonych na wynajem.



PRS (private rented sector):

- w Polsce oparty o definicję brytyjskiej formuły BTR (Build-to-Rent)
- inwestycje mieszkaniowe projektowane i budowane z przeznaczeniem na wynajem
- oferują najemcom mieszkanie w formie abonamentowej jako usługę
- mieszkania w projekcie posiadają jednego właściciela i są zarządzane w jego imieniu przez specjalistyczne podmioty
- często oferują usługi dodatkowe, udogodnienia i części wspólne dla mieszkańców (np. siłownię, pralnie, rowerownie, całonocowy monitoring i recepcje)



Rynek inwestycyjny

Zainteresowanie aktywami z sektora najmu instytucjonalnego w Polsce rośnie od kilku lat, jednak to ostatnie kwartały przyniosły zdynamizowanie aktywności, co częściowo wynikało z negatywnego wpływu pandemii COVID-19 na sektory rynku komercyjnego (zwłaszcza handlowy i hotelowy). Na rynku pojawili się nowi gracze, m.in. Heimstaden, europejski operator nieruchomości na wynajem, który rozpoczął działalność w Polsce od nabycia dwóch projektów w Warszawie (łącznie 640 mieszkań). Podmioty obecne już wcześniej na polskim rynku w 2020 roku zabezpieczały kolejne

grunty pod inwestycje z sektora PRS. Warto dodać, że w Polsce w latach 2019-2020 zainwestowano 230 mln EUR w sektor mieszkaniowy, podczas gdy w Europie w samym 2020 roku było to 62,9 mld EUR. Jednak coraz większa liczba zagranicznych inwestorów zainteresowana budową mieszkań w Polsce w formule PRS potwierdza dużą dynamikę rozwoju tego sektora w ostatnim czasie, a atrakcyjne stopy zwrotu przyciągają graczy z doświadczeniem na rynkach Europy Zachodniej, gdzie rynek instytucjonalnego najmu mieszkań jest zdecydowanie bardziej rozwinięty.

POTENCJAŁ POLSKI DLA ROZWOJU SEKTORA PRS

Potencjału rozwoju dla sektora PRS w Polsce można poszukiwać między innymi w zmieniającej się strukturze własnościowej na rynku mieszkaniowym. W 2019 roku, 30,2% populacji Unii Europejskiej wynajmowało mieszkania, podczas gdy pozostałe 69,8% było właścicielami zamieszkiwanych lokali. W Polsce proporcje te są jeszcze mocniej zarysowane - jedynie 15,8% populacji jest najemcami, podczas gdy 84,2% - właścicielami mieszkań i domów. Jednocześnie jednak należy podkreślić, że trend własności słabnie. Jak pokazują dane Eurostatu, od 2010 roku w UE obserwowany jest wzrost liczby wynajmujących mieszkanie, co może wskazywać na systematycznie rosnącą otwartość społeczeństwa na najem.

Pomimo dużego udziału mieszkań własnościowych w Polsce, rynek od lat doświadcza problemu deficytu mieszkań. W 2015 roku niedobór szacowano na około 1,5 mln lokali. Co więcej, problemem polskiego mieszkalnictwa jest także jakość mieszkań. Liczba izb per capita w Polsce to zaledwie 1,1 i jest to najniższa wartość wśród krajów europejskich. Ponadto, około 37% populacji Polski żyje w przeludnionych domostwach (w UE27 - średnio 17%). Wyższy wskaźnik niż w Polsce odnotowano tylko w czterech krajach: Rumunii, Łotwie, Bułgarii i Chorwacji.

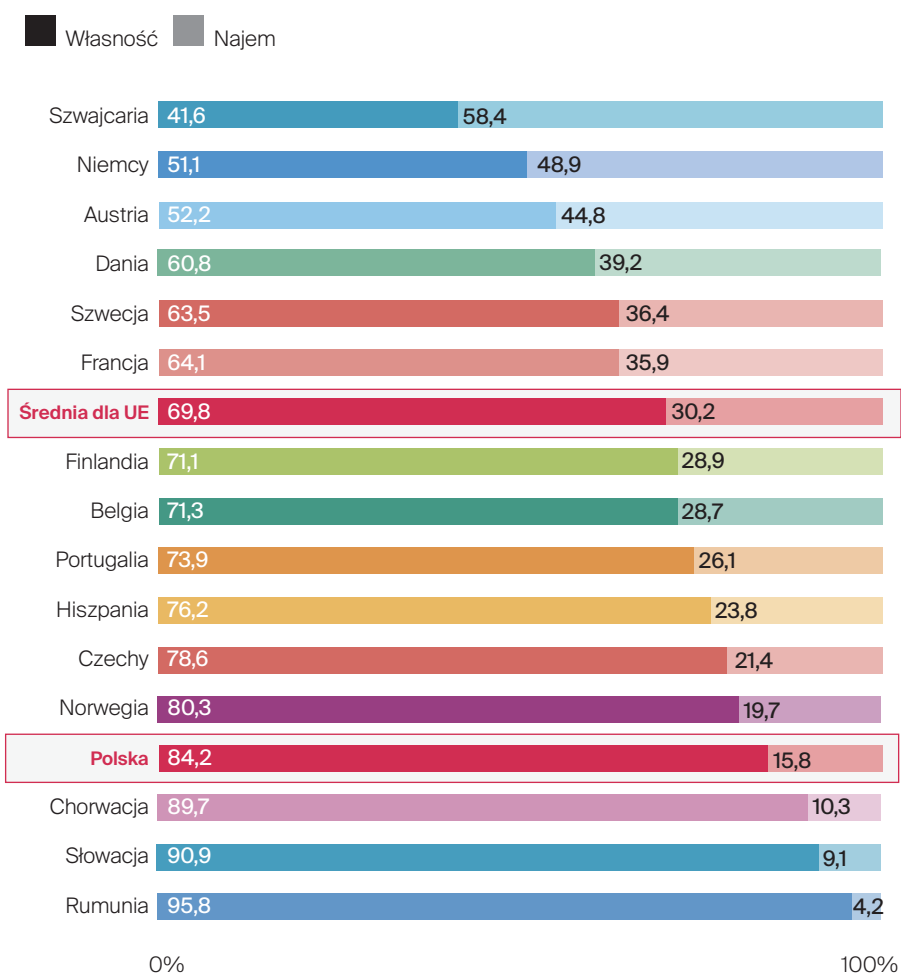
Pozytywny wpływ na rozwój rynku PRS w Polsce mogą mieć zmiany demograficzne, zwłaszcza obecność na rynku przedstawicieli generacji Y i Z, ale także transformacja stylu życia obejmująca wszystkie pokolenia. Od kilku lat notuje się wzmożone zainteresowanie m.in. ekonomią współdzielenia, modelami subskrypcyjnymi, zwiększoną elastycznością i mobilnością ludności, a także niechęć do zaciągania długoterminowych zobowiązań, zwłaszcza finansowych. Ponadto w Polsce systematycznie rośnie liczba studentów zagranicznych studiujących na polskich uczelniach wyższych, którzy z uwagi na niedostateczną liczbę miejsc

w akademikach podejmują decyzję o najmie mieszkań.

Co więcej, wzrasta poziom wykształcenia Polaków, co przekłada się na lepsze wynagrodzenia. W konsekwencji, co potwierdzają dane GUS, rośnie poziom dochodu rozporządzalnego, co pozwala na zaspokojenie podstawowych potrzeb i skierowanie uwagi konsumentów na wzrost jakości życia. Daje to możliwości poprawy warunków mieszkaniowych, np. zmiany lokalu na większy bądź lepiej zlokalizowany. Realizacja tych planów

jest możliwa poprzez zakup mieszkania lub jego najem. Jak pokazują dane NBP, relacja wysokości przeciętnego jednomiesięcznego czynszu za najem do raty kredytu hipotecznego wskazuje, że aktualnie są to kwoty obciążające budżet gospodarstwa domowego na porównywalnym poziomie. W rezultacie, decyzja o zakupie lub najmie coraz częściej nie jest podejmowana na podstawie wyłącznie czynników ekonomicznych, lecz zgodnie z indywidualnymi preferencjami konsumentów.

Wykres 14 / Struktura własnościowa rynku mieszkaniowego



Źródło: Eurostat

Rynek aktywów alternatywnych

Sektor *data centers*



Koniunktura rynkowa

Od czasu upowszechnienia się internetu na świecie obserwuje się rosnący wolumen danych produkowanych zarówno przez instytucje, jak i prywatnych użytkowników. W ostatnich latach do tej systematycznej digitalizacji procesów analogowych dołączył tzw. internet rzeczy. W realiach gospodarki opartej na wiedzy i szybkiej wymianie informacji na znaczeniu zyskują branże związane z gromadzeniem i przetwarzaniem informacji, w tym m.in. sektor data centers.

Obserwacje ostatnich lat wskazują nie tylko na dynamiczny wzrost wartości tego rynku, ale również szybki przyrost powierzchni infrastruktury zajmowanej przez centra danych. Dodatkowo, pandemia COVID-19 przyspieszyła cyfryzację, bo w bardzo krótkim czasie handel, praca i edukacja przeniosły się do sieci. Jednocześnie, za sprawą pandemii COVID-19 niepewność na rynku rośnie, co skłania firmy do poszukiwania oszczędności i podejmowania decyzji o outsourcingu usług IT. W konsekwencji zmian, które obserwujemy teraz na rynku, popyt na usługi centrów danych i transmisję danych rośnie w bardzo szybkim tempie.

Wprowadzenie przez Unię Europejską w 2018 roku rozwiązań dotyczących ochrony danych (RODO) narzuca firmom konieczność nadzoru nad własnymi centrami danych, co stało się jednym z kluczowych czynników determinujących rozwój tego sektora w Polsce.

Dzięki bliskości geograficznej rynków Europy Zachodniej przy niższych kosztach utrzymania infrastruktury i członkostwie w Unii Europejskiej perspektywy dla rozwoju tego sektora w Polsce są pozytywne. W szczególności sprzyja temu uchwalenie przez UE w 2019 roku prawa ułatwiającego wolny przepływ danych nieosobowych pomiędzy krajami członkowskimi.

Na koniec 2020 roku w Polsce istniało niemal 120 centrów danych o łącznej powierzchni netto (tj. przeznaczonej na serwery) około 100.000 m². Istotną cechą

polskiego rynku pozostaje rozdrobnienie sektora zarówno pod względem liczby operatorów, jak i powierzchni poszczególnych centrów danych. Zdecydowana większość z tych obiektów ma powierzchnię nieprzekraczającą 200-500 m² netto.

Największym rynkiem w Polsce pozostaje Warszawa, gdzie zlokalizowane jest około 40 centrów danych. Stolica Polski cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony tzw. hiperskalerów (globalnych dostawców usług w chmurze, np. Google, Microsoft) czy dostawców usług kolokacji



Centrum danych (ang. *data center*) jest budynkiem lub jego częścią, która składa się z serwerowni oraz obszarów wspierających jego funkcjonalność. Centra danych wyposażone są w mechanizmy i procedury zwiększające bezpieczeństwo i ciągłość działania serwerów, taką jak: redundancja serwerów, elementów sieciowych i dysków, systemy wentylacji i chłodzenia, zabezpieczenia przeciwpożarowe i kontrolę wstępu.



Lokalizację centrum danych determinuje:

- infrastruktura instalacji elektrycznej
- koszt energii
- dostęp do przynajmniej dwóch źródeł Internetu, najlepiej światłowodowego; każde z oddzielną infrastrukturą
- dostęp do internetowej sieci szkieletowej i bliskość punktów wymiany ruchu internetowego
- dostęp do instalacji zapasowego systemu zasilania i zasilania UPS (*uninterruptible power supply*)

(wynajmu serwerowni wielu właścicielom serwerów), zwłaszcza tych, którzy za cel stawiają sobie obsługę Europy Środkowo-Wschodniej. Jako największe miasto w Polsce i jedno z największych w regionie, Warszawa przyciągnęła w ostatnich kwartałach inwestycje globalnych firm. W II połowie 2020 roku Google we współpracy z Chmurą Krajową uruchomił warszawski region Google Cloud (inwestycja szacowana na ok. 2 mld USD), a na kolejne lata swoje inwestycje zapowiedzieli m.in.:

- Microsoft – na 2022 rok planuje częściowe uruchomienie regionu Microsoft Azure (infrastruktura, szkolenia i usługi w chmurze dla przedsiębiorstw i sektora publicznego) - inwestycja szacowana na ok. 1 mld USD,
- Vantage Data Centers – w rejonie Młocin planuje uruchomienie dwóch centrów danych (jedno z nich – w 2021 roku).

Oprócz powyższych graczy, aktywni na rynku warszawskim pozostają m.in. Atman (właściciel ok. 20.000 m² nowoczesnych centrów danych w Warszawie, dzięki czemu uznawany jest za największego operatora centrów danych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej), Orange (realizuje nowe data center o powierzchni 1.600 m²) oraz Equinix. Poza Warszawą aktywny jest m.in. Beyond.pl, który rozbudowuje swój kampus w Poznaniu.

POTENCJAŁ POLSKI DLA ROZWOJU SEKTORA CENTRÓW DANYCH

- korzystne położenie geograficzne i członkostwo w Unii Europejskiej
- dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa oraz dostęp do komunikacji miejskiej
- relatywnie niskie koszty energii elektrycznej (o około 15% niższe niż średnia dla UE i ok. 40% niższe niż w najdroższych w UE Niemczech)
- wysoka liczba wykwalifikowanych specjalistów IT – na kierunkach informatycznych w Polsce rocznie kształcą się niemal 80.000 studentów, a około 14.000 absolwentów co roku zasila rynek pracy
- względnie stabilna struktura branżowa popytu, wzrost roli MSP jako klientów centrów danych
- rosnąca skłonność firm do outsourcingu IT – według badania przeprowadzonego na początku 2020 roku przez Deloitte i ICAN Institute przy wsparciu Google Cloud, z rozwiązań wykorzystujących chmurę obliczeniową korzystało 31% polskich firm a kolejne 22% zamierzało ją wdrożyć w ciągu kolejnych trzech lat
- rosnący popyt zewnętrzny – zainteresowanie zagranicznych klientów Warszawą jako lokalnym hubem telekomunikacyjnym ze względu na konieczność minimalizowania opóźnień w przesyłaniu danych, której realizacja jest możliwa poprzez skrócenie odległości pomiędzy użytkownikiem a serwerem i budowanie lokalnych centrów danych.



TRENDY

- 1** Dynamiczny wzrost ilości gromadzonych i przesyłanych danych wynikający m.in. z cyfryzacji przedsiębiorstw, rozwoju telekomunikacji i budowy sieci nowej generacji (5G), systematycznie rosnącej liczby urządzeń mobilnych czy rozwoju rynku usług finansowych, na którym coraz większą rolę odgrywa handel elektroniczny oraz konieczność obsłużenia ogromnej liczby transakcji w jednostce czasu.
- 2** Upowszechnienie outsourcingu usług IT – coraz większa chęć firm do umieszczania swojego sprzętu przetwarzania danych u wyspecjalizowanych dostawców usług centrów danych, zamiast budowania własnych obiektów serwerowych.
- 3** Chmura obliczeniowa – przenoszenie części przetwarzania danych do firm oferujących chmurę obliczeniową, które także będą działały w oparciu o infrastrukturę oferowaną przez wyspecjalizowanych dostawców centrów danych.
- 4** W Polsce oczekiwany jest systematyczny wzrost liczby centrów danych oraz ich mocy obliczeniowej; przewiduje się także dalszą konsolidację sektora data centers i wzrost znaczenia kilku kluczowych graczy.
- 5** Warszawa pozostanie lokalizacją „pierwszego wyboru” w Polsce, jednak w perspektywie kilku lat możliwy jest dynamiczny rozwój centrów danych w lokalizacjach poza Warszawą ze względu m.in. na niższe koszty utrzymania infrastruktury IT.
- 6** Rosnąca podaż „zielonych” centrów danych (zasilanych z odnawialnych źródeł energii) z uwagi na wymogi prawne dotyczące emisji CO₂ oraz ze względu na ich wysoką efektywność energetyczną i niższe koszty utrzymania infrastruktury.

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

Regiony: Kraków, Katowice, Wrocław
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

PROJECT MANAGEMENT

Urszula Łuszczyńska
urszula.luszczyńska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

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

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

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

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



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

© Knight Frank Sp. z o.o. 2021

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.