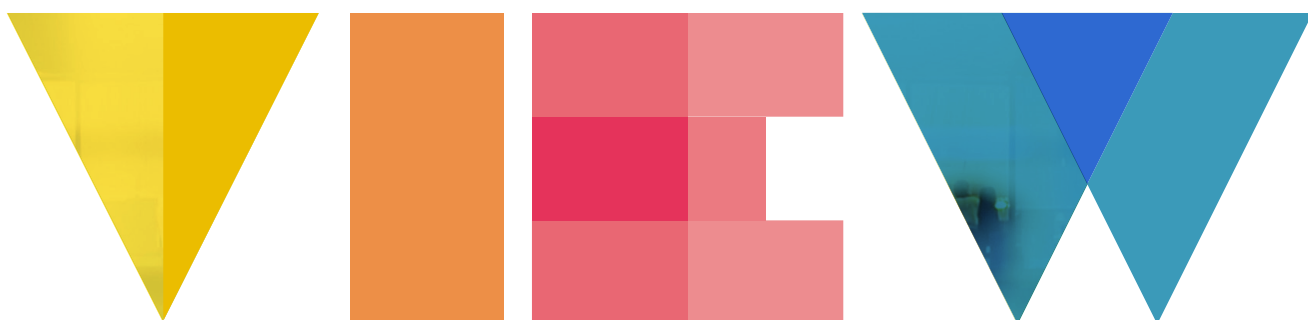
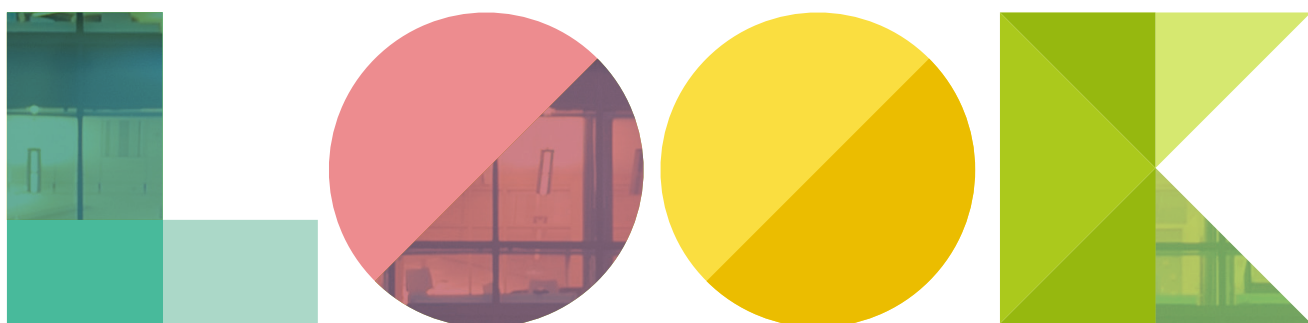


2022



2023



RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

2023

WSTĘP

Polski rynek inwestycyjny zakończył rok 2022 z łącznym wolumenem transakcji inwestycyjnych na poziomie 5,78 mld EUR. Wynik ten jest porównywalny z rezultatem odnotowanym w poprzednim roku, pomimo słabszych nastrojów na rynku inwestycyjnym w ostatnich kwartałach. Pierwsza połowa minionego roku przyniosła niepewność na rynku ze względu na wybuch wojny w Ukrainie, z kolei w drugim półroczu inwestorzy byli coraz bardziej powściągliwi i obserwowali rynek ze względu na zmiany w globalnej gospodarce oraz podwyżki stóp procentowych przez banki centralne kolejnych krajów. Należy oczekiwać, że podobna tendencja początkowo utrzyma się również w I połowie 2023 roku, prawdopodobnie do czasu ustabilizowania się stóp procentowych w strefie EURO. Przy aktualnych wzrostach stóp procentowych różnica w rentowności między nieruchomością komercyjną a tradycyjnymi, bezpiecznymi inwestycjami finansowymi jest najniższa od lat. Tymczasowo zahamowało to napływ kapitału typu core na polski rynek nieruchomości, zwłaszcza z Niemiec, ponieważ różnica między rentownością nieruchomości a 10-letnimi obligacjami niemieckiego rządu znacząco zawężała się. W rezultacie, aktywni są przede wszystkim inwestorzy prywatni i oportunistyczni, z kolei kapitał instytucjonalny czeka w obawie przed podejmowaniem decyzji w okresie spadających cen.

Zespół Research & Capital Markets

SPIS TREŚCI



Sektor biurowy

Sektor handlowy



Sektor magazynowy

Sektor PRS



Sektor biurowy

W 2022 roku deweloperzy zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych ograniczyli swoją aktywność wstrzymując rozpoczęcie nowych inwestycji. Było to spowodowane nie tylko dużą ilością wolnej powierzchni oferowanej na wynajem, ale przede wszystkim utrzymującymi się wysokimi kosztami budowy i finansowania nowych projektów.

Zauważalne było znaczne zwiększenie się aktywności najemców w niemal wszystkich głównych miastach, co może wskazywać na powrót popytu na powierzchnie biurowe do poziomu sprzed pandemii.

Mimo wciąż dużej dostępności powierzchni biurowej, czynsze wywoławcze na wielu rynkach biurowych wzrosły w 2022 roku.



Koniunktura rynkowa

Walkowite istniejące zasoby biurowe w Polsce na koniec 2022 roku wyniosły około 12,7 mln m² i po raz pierwszy ponad połowa powierzchni była zlokalizowana w ośmiu największych miastach regionalnych (z wiodącym Krakowem i Wrocławiem), zaś 49% w samej Warszawie, pozostającej największym rynkiem biurowym w Polsce. W 2022 roku w całej Polsce oddano do użytku ponad 642.000 m² powierzchni biurowej. Był to wynik wyższy o 17% w porównaniu z 2021 rokiem, jednak wciąż znacznie niższy niż w latach 2016-2020, kiedy to na rynek trafiło rekordowo dużo powierzchni biurowej. Co więcej 37% nowo oddanej powierzchni ukończono w Warszawie.

Należy również zauważyć, że w stolicy realizowane jest aktualnie jedynie 185.000 m². Wynik ten jest dużo niższy niż w 2021 roku i latach przedpandemicznych, kiedy to podaż w budowie utrzymywała się na poziomie między 700.000 m² a 800.000 m². Miastami regionalnymi, w których obserwuje się aktualnie największą aktywność deweloperów są Wrocław, gdzie buduje się ponad 154.000 m² powierzchni biurowej, oraz

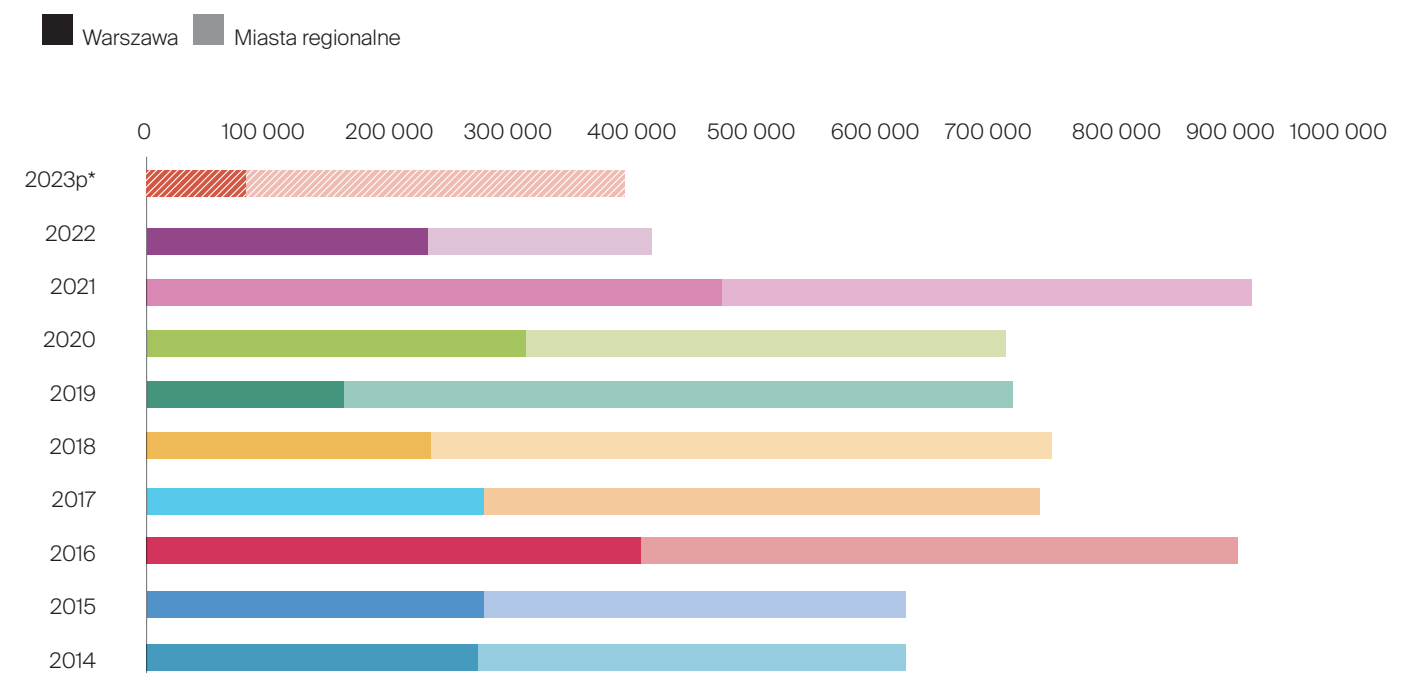
Kraków, gdzie na etapie realizacji znajduje się ponad 107.000 m². Łącznie w ośmiu największych miastach regionalnych budowane jest około 567.000 m², co jest o blisko 40% niższym wynikiem niż w 2021 roku. Należy zaznaczyć, że tak niska skłonność inwestorów do rozpoczynania nowych inwestycji wynika przede wszystkim ze zdecydowanie wyższych kosztów finansowania projektów biurowych oraz utrzymujących się wysokich kosztów budowy.

Aktywność najemców w sektorze biurowym po dwóch słabszych latach w okresie pandemii znacznie wzrosła i ożywiła się, a popyt w 2022 roku zbliżył się do wyników sprzed 2019 roku. Od stycznia do grudnia 2022 roku wolumen transakcji najmu w głównych aglomeracjach osiągnął ponad 1,48 mln m² i w efekcie był wyższy o prawie 20% w porównaniu z 2021 rokiem. Niecałe 60% popytu zarejestrowane było w Warszawie (ponad 860.000 m², wzrost w porównaniu z 2021 rokiem o ponad 30%), a pozostała część – w miastach regionalnych, wśród których prym wiodły Kraków (ponad 198.000 m² najmu), Wrocław (ponad 137.000 m²) i Trójmiasto (101.000 m²).

Wspólną cechą wszystkich analizowanych aglomeracji jest dominacja nowych umów w wolumenie transakcji najmu (wyjątkiem był Szczecin gdzie 56% stanowiły renegecje). W Warszawie wyniosły one około 52%, a w pozostałych miastach ich udział wahał się od 49% we Wrocławiu do nawet 74% w Łodzi i Poznaniu (w Lublinie zaś wynosił 93%). Należy również odnotować wciąż duży udział renegecji w strukturze umów najmu. W Warszawie wynosił on 39%, zaś w pozostałych miastach udział osiągał od 16% (Katowice) do 44% (Wrocław).

Niski udział umów przednajmu w wolumenie transakcji (średnio na poziomie 10% zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie) sprawił, że budynki oddawane do użytku w minionych kwartałach wynajęte były w relatywnie niewielkim stopniu. Nie bez znaczenia był również niski udział ekspansji w strukturze umów najmu. Te czynniki miały bezpośredni wpływ na poziom pustostanów, którego systematyczny wzrost obserwowany jest na rynkach biurowych w Polsce od 2019 roku. Na koniec grudnia 2022 roku średni wskaźnik pustostanów dla dziewięciu największych centrów biznesowych

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



Źródło: Knight Frank, p* - prognoza

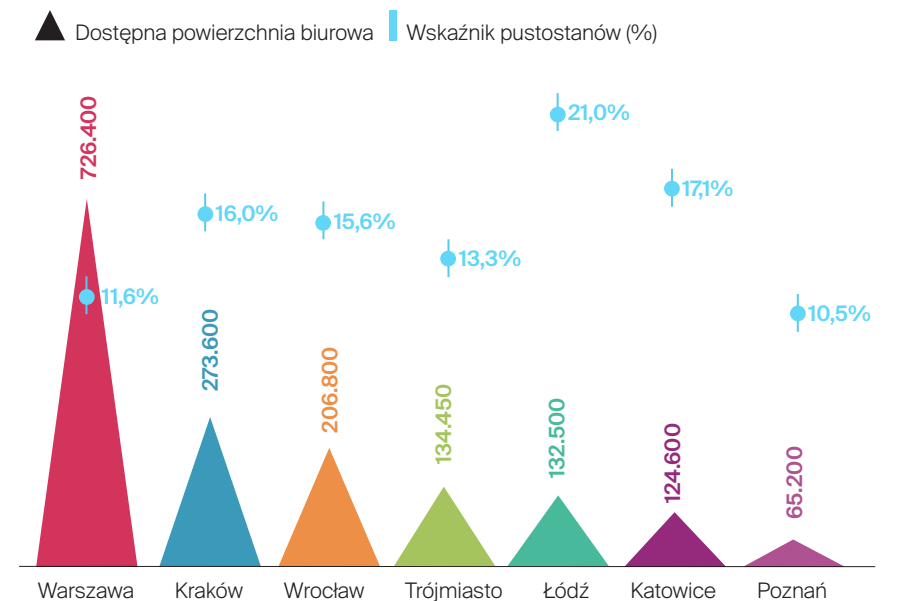
w Polsce szacowany był na 13,5% (1,71 mln m² powierzchni dostępnej od zaraz), co oznacza wzrost o 0,1 pp. w skali roku. W ciągu 12 miesięcy ilość dostępnej od zaraz powierzchni biurowej spadła w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu, zaś w pozostałych głównych miastach nastąpił jej wzrost. We wszystkich lokalizacjach (poza Szczecinem) współczynnik pustostanów na koniec grudnia 2022 roku przekraczał 10%. Najwyższy współczynnik pustostanów w Polsce odnotowano w Łodzi – 21%, a najniższy niezmiennie w Szczecinie (5,8%). W Warszawie wskaźnik pustostanów w ciągu roku obniżył się o 1 pp. na co wpływ miała niska nowa podaż, a także relatywnie wysoki popyt na powierzchnie biurowe.

Zarówno w Warszawie jak i w miastach regionalnych zauważalny jest wzrost stawek czynszu. Czynniki wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale 20-26 EUR/m²/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach centralnych stawki znajdowały się w przedziale od 15 do 23 EUR/m²/miesiąc. Czynniki wywoławcze poza centrum stolicy

wynoszą od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne stawki wywoławcze wahały się od 8 do 16 EUR/m². Wciąż zauważalny jest

wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

Wykres 2 Dostępna powierzchnia (m²) i wskaźnik pustostanów (IV kw. 2022)



Źródło: Knight Frank



Rynek inwestycyjny

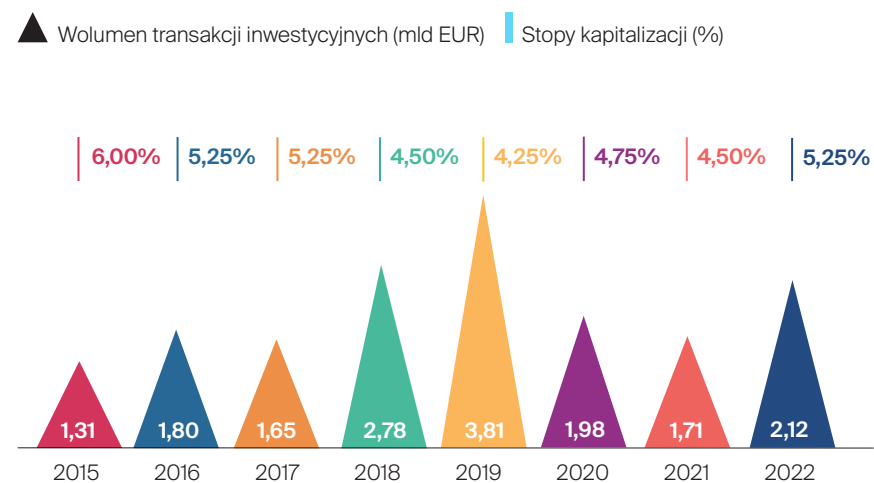
Rok 2022, podobnie jak rok poprzedni, to na rynku kapitałowym w głównej mierze inwestycje w biura i magazyny, te dwie grupy aktywów przyciągnęły ponad 70% kapitału zainwestowanego w Polsce. Pierwsze miejsce pod względem wolumenu inwestycyjnego w 2022 roku zajął sektor biurowy, a zainwestowany kapitał powyżej 2,12 mld EUR był o ponad 25% wyższy niż przed rokiem. To potwierdzenie, że inwestorzy ponownie pozytywnie oceniają perspektywy dla sektora biurowego. Zainwestowany kapitał w aktywa biurowe rozłożył się w równych proporcjach między Warszawą a rynkami regionalnymi. Największą transakcją na rynkach regionalnych było nabycie przez Lone Star Funds trzech biurowców dewelopera Cavatina w Krakowie i we Wrocławiu.

Stopy kapitalizacji w sektorze biurowym na przestrzeni 12 miesięcy notowały duże zmiany, tj. zaczynając od poziomu poniżej 4,5% notowanego przy dwóch transakcjach aktywami biurowymi typu prime negocjowanymi w I połowie 2022 roku, po zdecydowany wzrost

oczekiwanych stóp w drugim półroczu. Ze względu na zaostrzenie polityki monetarnej przez banki centralne, inwestorzy w ostatnich miesiącach zmieniają swoje oczekiwania, a transakcje w toku negocjowane są już przy wyższych stopach kapitalizacji. Najlepsze aktywa biurowe w Warszawie wyceniane są

aktualnie przy stopach kapitalizacji 5,25-5,50%, z kolei w miastach regionalnych jest to poziom zbliżony do 6,25-6,50% za najlepsze aktywa. Odzwierciedlenie tej zmiany nastrojów prawdopodobnie będzie już widoczne przy transakcjach podpisanych w kolejnych miesiącach.

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



Źródło: Knight Frank

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



Źródło: GUS, p* – prognoza Banku Światowego, styczeń 2023



Ekonomia



TRENDY

1

Na polskim rynku biurowym obserwowana jest wysoka aktywność najemców i oczekuje się, że w najbliższych kwartałach popyt na powierzchnie biurowe wzrośnie do poziomu sprzed pandemii.

2

Inwestorzy ograniczają liczbę nowo rozpoczynanych inwestycji ze względu na wysokie koszty budowy i finansowania. W związku z tym roczna podaż nowych biur będzie się znacząco zmniejszać w najbliższych latach. Jednakże, ze względu na projekty, które mają zostać dostarczone na rynek w ciągu kilku najbliższych kwartałów, na niektórych rynkach regionalnych możliwy jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Z drugiej strony w Warszawie przewidywane jest obniżenie się wskaźnika pustostanów, jeśli popyt na biura w kolejnych kwartałach pozostanie na wysokim poziomie.

3

Wysokie koszty budowy oraz rosnące koszty kredytów budowlanych hamują otwartość inwestorów na negocjacje, szczególnie w nowych budynkach. We wszystkich projektach można spodziewać się dalszego wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych, ze względu na postępujący wzrost cen usług i mediów.

4

W związku ze zmieniającymi się regulacjami i dążeniem kolejnych organizacji do neutralności klimatycznej, ESG staje się trendem coraz silniej oddziałującym na rynek biurowy. Te zmiany będą wywierały wpływ na deweloperów i stosowane przez nich rozwiązania, ale również właścicieli starszych budynków, co przełoży się na coraz liczniejsze modernizacje biurowców, aby umożliwić optymalizację kosztów zarówno najemcy jak i wynajmującego.

1

Produkt Krajowy Brutto

Zgodnie ze wstępnym szacunkiem opublikowanym przez GUS, w 2022 roku PKB wzrósł realnie o 4,9% r/r, wobec wzrostu o 6,8% w analogicznym okresie 2021. Pomimo wzrostu PKB w ujęciu rocznym, obserwuje się wyhamowanie gospodarcze Polski, spowodowane niestabilną sytuacją geopolityczną oraz utrzymującą się od dłuższego czasu wysoką inflacją. W IV kw. 2022 odnotowany został spadek realnego PKB w porównaniu z poprzednim kwartałem o 2,4%. Komisja Europejska wskazuje, że na początku 2023 roku wzrost PKB również może osiągnąć wartość ujemną. Utrzymanie się tendencji spadkowej w kolejnym kwartale będzie świadczyło o pojawieniu się recesji technicznej. Głównym hamulcem wzrostu gospodarczego PKB będzie odwrócenie cyklu zapasów. Aktualnie prognozuje się, że realny wzrost gospodarczy w Polsce osiągnie 0,7% w 2023 roku, i wzrośnie w roku kolejnym do poziomu 2,6%. Na scenariusz ten w dużej mierze przekłada się wzrost niepewności gospodarczej, zaostrzenie warunków finansowania, a także konieczność dostosowania się gospodarki do wyższych cen surowców.

2

Bezrobocie

W grudniu 2022 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,2%. W porównaniu z grudniem ubiegłego roku został odnotowany spadek o 0,6 pp. Dane te pokazują, że rynek pracy wydaje się odporny na sytuację związaną z wybuchem wojny w Ukrainie. Pomimo licznego napływu osób z Ukrainy, które poszukują pracy, rynek pracy pozostaje w dobrej kondycji. Z kolei na początku 2023 roku stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce wyniosła 5,5%.

3

Inflacja

Według szacunków Głównego Urzędu Statystycznego wzrost cen towarów i usług w 2022 roku w stosunku do roku poprzedniego wyniósł 14,4%. Jest to najwyższy wynik odnotowany od ponad dwóch dekad. Na wzrosty cen usług i towarów w szczególności wpływają rosnące ceny energii i problemy z łańcuchami dostaw. Ze względu na rosnące światowe ceny energii i żywności, wysoka dynamika wzrostu cen utrzymuje się powyżej górnej granicy odchylenia od celu inflacyjnego od kwietnia 2021 roku i stanowi problem nie tylko w Polsce, ale w całej Europie. Według prognozy Komisji Europejskiej, inflacja w Polsce w 2023 roku wyniesie 11,7%.

Sektor handlowy

Rok 2022 na rynku handlowym w Polsce upłynął pod znakiem rozbudowy oferty handlowej głównie w najmniejszych miastach (o populacji nie przekraczającej 100.000 mieszkańców). To tam oddano do użytku ok. 60% całkowitej nowej podaży w kraju, dzięki czemu zasoby najmniejszych miast są już porównywalne z podażą powierzchni handlowej miast średniej wielkości (100.000-400.000 mieszkańców). Dodatkowo, ponad 60% powierzchni w budowie w Polsce również powiększy ofertę małych miast.

W minionym roku obserwowano kontynuację zainteresowania inwestorów budową obiektów handlowych o małej skali (5.000-10.000 m²), tj. parków handlowych oraz projektów typu strip mall. Wśród nowych obiektów ukończonych w 2022 roku w Polsce, tej wielkości inwestycje stanowiły ponad 70% realizowanych projektów, podczas gdy wśród obiektów w budowie stanowiły połowę.

Pogarszające się nastroje konsumentów za sprawą rosnącej inflacji i niepewnej sytuacji gospodarczej kraju wpłynęły pomimo okresu przedświątecznego na spadek odwiedzalności centrów handlowych w ostatnim kwartale 2022 roku (-6,6% w grudniu 2022 względem grudnia 2019). Aczkolwiek wskaźnik ufności konsumentów oraz wyprzedzający wskaźnik ufności konsumentów wskazują, że na przełomie 2022 i 2023 roku nastąpiła poprawa nastrojów Polaków dotyczących zakupów.



Koniunktura rynkowa

W 2022 roku w Polsce dostarczono ponad 300.000 m² nowej powierzchni handlowej, co jest wynikiem najwyższym od 2018, kiedy ukończono 365.000 m². Około 25% wolumenu nowej podaży w minionym roku stanowiły rozbudowy istniejących projektów handlowych. Najwyższą aktywność deweloperów w minionym roku odnotowano w małych miastach, tj. poniżej 100.000 mieszkańców. Zrealizowano tam ponad 60% nowej podaży, przy czym w zdecydowanej większości były to niewielkie projekty bądź ich rozbudowy (poniżej 10.000 m²). Zaledwie 28% nowej podaży w Polsce zrealizowano w największych aglomeracjach, w tym dwa parki handlowe w Krakowie, odpowiadające za połowę powierzchni dostarczonej na rynek w tych lokalizacjach, tj.: ATUT Ruczaj oraz ATUT Galicyjska. Powierzchnia pozostałych projektów oddanych do użytkowania nie przekraczała 10.000 m².

Dzięki dostarczeniu w minionym roku 300.000 m² nowej powierzchni handlowej, całkowite zasoby w Polsce były szacowane na 12,6 mln m². Nieco ponad połowa zlokalizowana jest w ośmiu największych

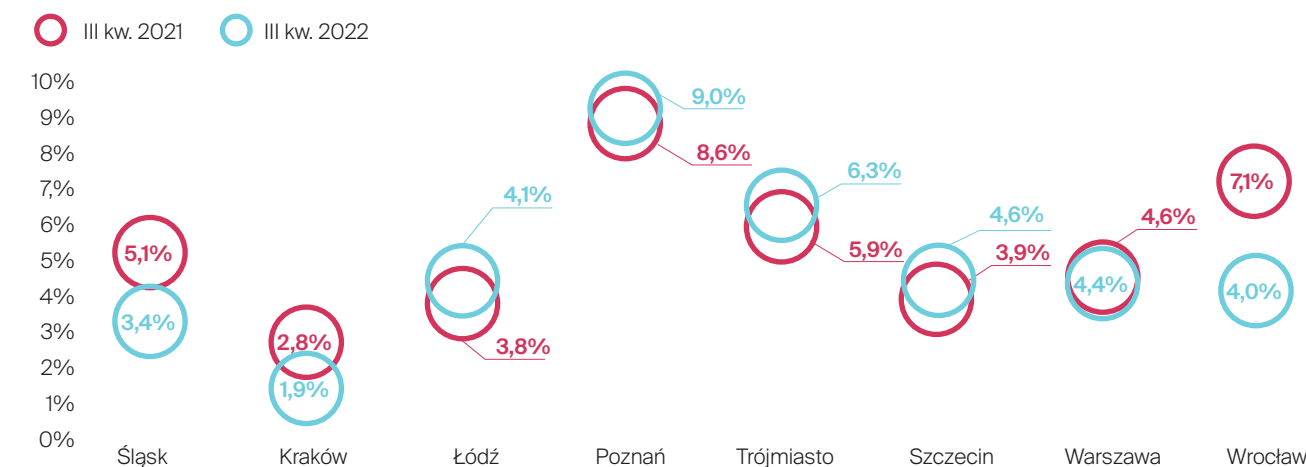
aglomeracjach. Wysoka aktywność na małych rynkach spowodowała, że podaż powierzchni handlowej w tych miastach zrównała się z zasobami zlokalizowanymi w miastach średniej wielkości – po 24% udziału w rynku, a w kolejnych kwartałach wraz z oddawaniem nowych obiektów, małe miasta wyprzedzą średnie pod względem zasobów. Na koniec IV kw. 2022 roku w budowie w najmniejszych ośrodkach znajdowało się aż 162.000 m², tj. 64% powierzchni w budowie w kraju, podczas gdy w średnich miastach zaledwie 50.100 m². Pozostałe 43.000 m² realizowanej powierzchni powiększy zasoby największych aglomeracji. Największymi projektami w budowie są Bawełnianka (23.000 m², Bełchatów) oraz Fort Wola (22.000 m², Warszawa). Zdecydowaną większość obecnie budowanych projektów stanowią nowe obiekty – 22 inwestycje, podczas gdy rozbudowy to zaledwie 7 inwestycji.

Tak wysoka aktywność na najmniejszych rynkach handlowych w Polsce spowodowana jest wysokim nasyceniem powierzchnią handlową większych miast.

Można oczekiwać, że w perspektywie średniookresowej mniejsze miasta nadal będą głównym punktem zainteresowania inwestorów.

Na przełomie lipca i sierpnia 2022 roku przeprowadzono badanie pustostanów w kluczowych miastach Polski. W ośmiu największych aglomeracjach odnotowano spadek wskaźnika w ciągu roku z 5,3% do 4,7%. Wzrost pustostanów zauważalny był w aglomeracjach szczecińskiej (z 3,8% na 4,6%), poznańskiej (z 8,6% na 9%), łódzkiej (z 3,8% na 4,1%) oraz trójmiejskiej (z 5,9% na 6,3%), natomiast spadek współczynnika zarejestrowano w pozostałych aglomeracjach, przy czym największy odnotowano we Wrocławiu (z 7,1% do 4%), na Śląsku (z 5,1% do 3,4%) oraz w Krakowie (z 2,8% do 1,9%). Badanie pustostanów przeprowadzone w tym okresie pozwoliło wskazać poziomy wynajęcia obiektów handlowych po wycofaniu się marki Tesco z Polski na koniec 2021 roku oraz częściowym wynajęciu opuszczonych obiektów. Część z tych powierzchni została wykupiona przez Netto i Kaufland, a w innych lokalizacjach powstały sklepy DIY takie

Wykres 5 Pustostany w 8 największych aglomeracjach



Źródło: Knight Frank

jak: Leroy Merlin czy OBI. Niemniej jednak kondycja tych obiektów handlowych znacznie się pogorszyła przez ostatnie półrocze i w większości z nich nadal odnotowuje się wysoki poziom pustostanów.

Ponadto, trudna sytuacja finansowa przedsiębiorstw, spowodowana stale rosnącą inflacją oraz kryzysem energetycznym nadszarpnęła kondycję części najemców, którzy nadal odczuwali negatywne skutki pandemii, a w niektórych przypadkach przyspieszyła ich decyzję o wycofaniu się z polskiego rynku. W grupie tych najemców znalazła się m.in. sieć Sfera oraz marka Orsay. Dodatkowo, w minionym roku ogłoszono upadłość Go Sport oraz TXM S.A. (właściciel Textil Market).

Z drugiej strony, 2022 rok przyniósł też debiuty na polskim rynku, a swoje pierwsze

butiki w Polsce otworzyły m.in. marka Uniqló, Jott (należąca do grupy LVMH), Gudi Home, Lovisa, drogeria dm, Philipp Plein. Ponadto, kolejne marki planują wejście do Polski w 2023 roku, m.in. Woolworth.

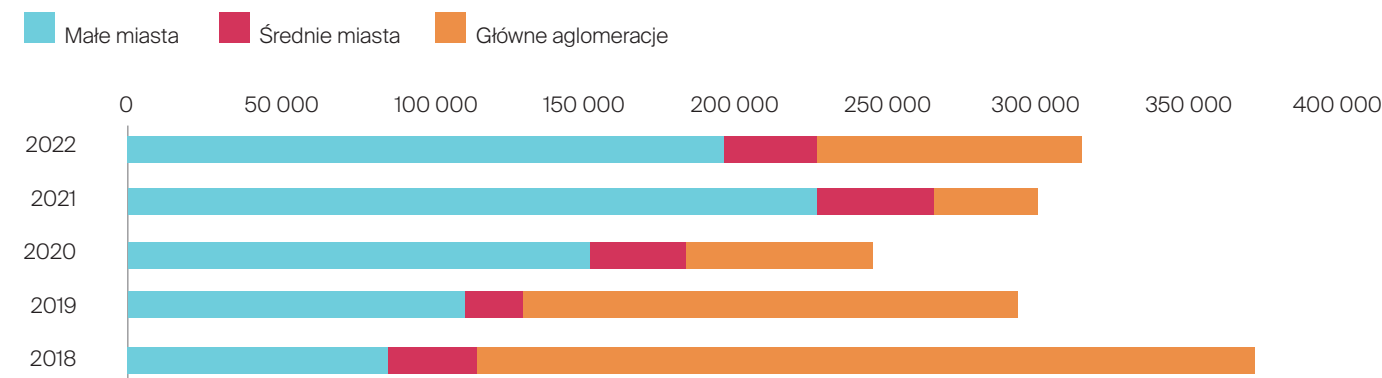
Najnowsze badanie odwiedzalności przeprowadzone przez Polską Radę Centrów Handlowych pokazało, że utrzymuje się trend powrotów klientów do centrów handlowych po okresie ograniczeń spowodowanym pandemią COVID-19. Do października 2022 roku odwiedzalność centrów handlowych w każdym miesiącu była wyższa w porównaniu z analogicznymi miesiącami 2019 roku (w październiku 0,3%), natomiast w listopadzie i grudniu 2022 roku odnotowano spadek odpowiednio o 3,1% i 6,6% w porównaniu z analogicznymi miesiącami 2019 roku. Prawdopodobnie spowodowane było

to dokonywaniem przez nich bardziej przemyślanych zakupów z uwagi na sytuację gospodarczą.

Według danych PRCH obroty w centrach handlowych w październiku 2022 roku były wyższe o 16% w porównaniu do października 2019 roku, na co wpływ miała stale rosnąca wysoka inflacja. Dodatkowo, zwiększone obroty w centrach handlowych to także efekt obecności nowej grupy konsumentów - uchodźców z Ukrainy, których liczba na koniec 2022 roku szacowana była na 3,85 mln osób. PRCH obserwowało wzrost obrotów w kategoriach takich jak: gastronomia 34,3%, wyposażenie domu z RTV i AGD o 23,9% oraz odzież o 8,4%.

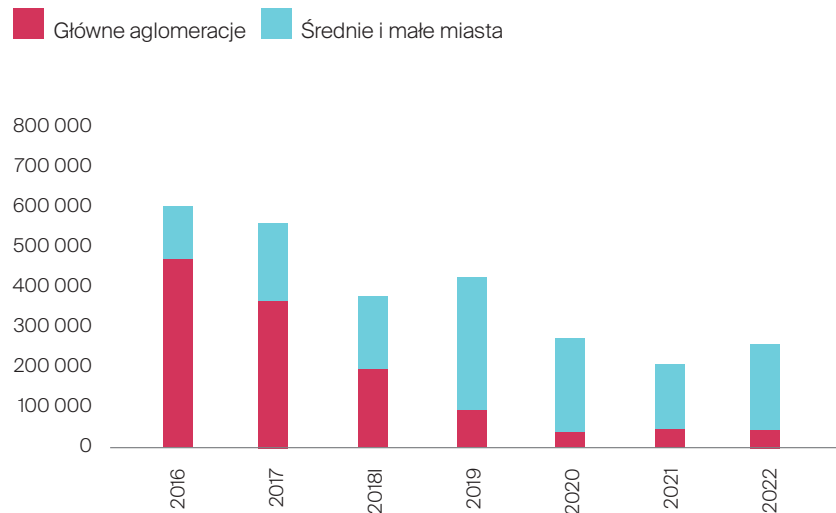
W grudniu 2022 roku odnotowano nieznaczną poprawę nastrojów Polaków dotyczącą zakupów. Badanie wskaźnika ufności konsumentów pozwala na ocenę

Wykres 6 Roczna podaż powierzchni handlowej (m²)



Źródło: Knight Frank

Wykres 7 Powierzchnia handlowa w budowie na koniec roku według lokalizacji (m²)



Źródło: Knight Frank

tendencji konsumpcji indywidualnej poprzez analizę sytuacji ekonomicznej i finansowej gospodarstw domowych. W grudniu 2022 roku wskaźnik ten wyniósł -41,9 i był o 2,1 pp. wyższy niż w listopadzie 2022 roku. Dodatkowo, w ostatnim miesiącu roku poprawiły się oceny przyszłej sytuacji finansowej gospodarstw domowych oraz przyszłej sytuacji ekonomicznej kraju (wzrost m/m odpowiednio o 4,2 pp. i 2,5 pp.). Ponadto, wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej, opisujący tendencje konsumpcji indywidualnej wzrósł o 3,1 pp. w grudniu 2022 roku względem poprzedniego miesiąca, co może świadczyć, że w kolejnych miesiącach nastroje konsumentów mogą ulec poprawie.

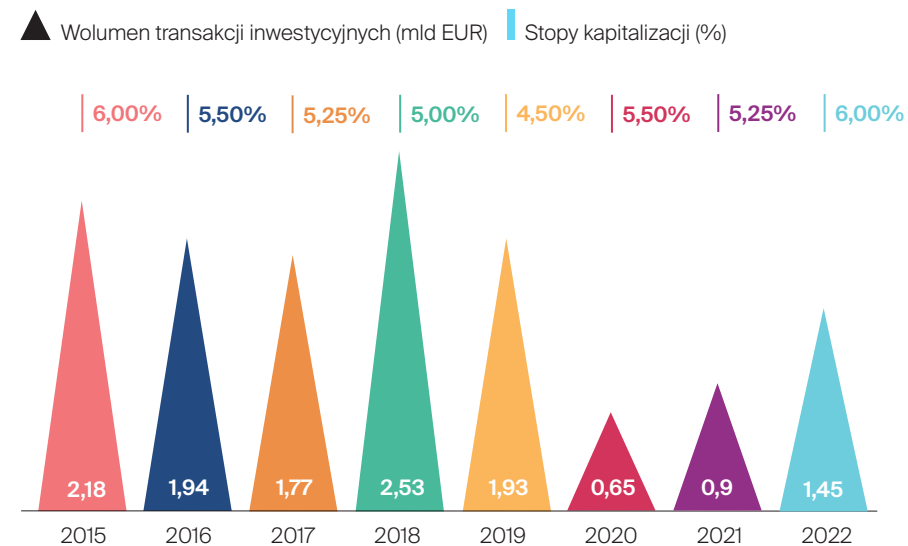


Rynek inwestycyjny

o dwóch latach ograniczonego popytu na aktywa handlowe ze strony inwestorów kapitałowych, sektor handlowy systematycznie odzyskuje swój udział w rynku inwestycyjnym. W minionych 12 miesiącach nieruchomości handlowe przyciągnęły kapitał o wysokości około 1,45 mld EUR i chociaż jest to poziom, któremu nadal brakuje do wartości notowanych przed pandemią (średnio około 2 mld EUR rocznie), to w porównaniu z 2021 rokiem wolumen transakcji wzrósł o ponad 60%. Istotny wpływ na ubiegłoroczny wynik mają dwie transakcje portfelowe EPP (łącznie 653 mln EUR) oraz nabycie dwóch obiektów handlowych przez NEPI (Forum Gdańsk kupione za 250 mln EUR i Atrium Copernicus za 127 mln EUR). Pozostałe transakcje inwestycyjne w sektorze handlowym to w przeważającej części kupno niewielkich parków handlowych o powierzchni nieprzekraczającej 5.000 m² oraz wolnostojące sklepy spożywcze.

W ostatnich latach na rynku inwestycyjnym w Polsce nie było transakcji najlepszymi aktywami handlowymi, a pierwszą transakcją typu prime w miastach regionalnych było nabycie Forum

Wykres 8 Roczny wolumen transakcji w sektorze handlowym i stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa

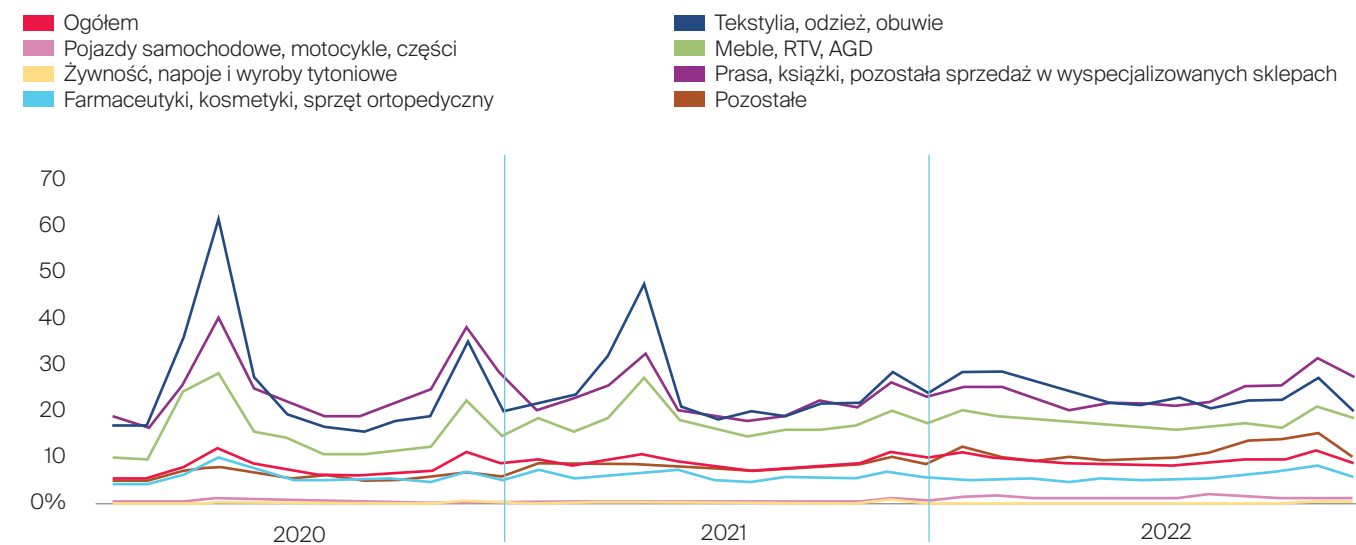


Źródło: Knight Frank

Gdańsk w IV kw. 2022 roku przy stopie kapitalizacji około 6%. Z kolei większość sprzedanych w minionych miesiącach obiektów handlowych to mniejsze projekty (niewielkie parki handlowe i centra typu

convenience) wyceniane na poziomie 7,50%-8,50%. W przypadku tego typu aktywów stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie.

Wykres 9 Udział sprzedaży on-line w sprzedaży detalicznej (ogółem i w wybranych grupach)



Źródło: GUS



TRENDY

1

W efekcie wzrostu cen w ostatnich miesiącach oraz za sprawą przyzwyczajenia klientów z okresu pandemii do dokonywania szybkich i bezpiecznych zakupów, odnotowano utrzymującą się popularność projektów typu convenience, parków handlowych, dyskontów i centrów wyprzedażowych.

2

Wraz z rosnącym zainteresowaniem niewielkimi obiektami handlowymi wśród konsumentów, aktywność inwestorów koncentruje się przede wszystkim na tym segmencie rynku, co widoczne jest zarówno w nowej podaży dostarczanej na rynek oraz tej pozostającej w budowie, głównie w małych miastach.

3

Przewiduje się, że zakupy internetowe pozostaną uzupełnieniem handlu w tradycyjnym wydaniu, przy rosnącym zainteresowaniu zakupami live commerce, cross-boarder czy re-commerce. Jednocześnie nadal obserwowany będzie dynamiczny rozwój marek dyskontowych, a w centrach handlowych pojawią się nowe formaty i koncepcje dotychczasowych sklepów.

4

Oczekuje się także, że będzie rosła poziom cyfryzacji obiektów handlowych, m.in. poprzez zwiększenie poziomu wykorzystania danych i wzrost sprzedaży wielokanałowej (omnichannel).



Ekonomia

1

Sprzedaż detaliczna

Początek 2022 roku to okres luzowania restrykcji związanych z ograniczeniami w funkcjonowaniu centrów handlowych. W konsekwencji, na początku minionego roku odnotowano poprawę nastrojów zarówno wśród właścicieli obiektów handlowych, jak i konsumentów, jednak od połowy roku ze względu na pogarszającą się kondycję polskiej gospodarki i najwyższą od lat inflację, skłonność do wydatków wśród konsumentów systematycznie spadała. Pomimo, że grudzień jest miesiącem zwiększonych zakupów z uwagi na okres świąteczny, to sprzedaż detaliczna w Polsce wzrosła w grudniu 2022 roku tylko o 0,2% r/r, a w okresie styczeń-grudzień 2022 roku o 5% w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku. Na większy wolumen sprzedaży detalicznej odnotowany rok do roku wpłynęły przede wszystkim wyższe ceny i wydatki konsumentów z Ukrainy. Wysoka inflacja i kryzys gospodarczy powodują, że klienci kupują ostrożniej, a ich siła nabywcza jest ograniczona.

2

Sprzedaż online

Udział sprzedaży przez Internet w sprzedaży ogółem zmniejszył się z 11,9% w listopadzie 2022 roku do 9,5% w grudniu 2022, przy średniej rocznej kształtującej się na poziomie 9,6%. Oczekuje się, że w najbliższych miesiącach udział sektora e-commerce w sprzedaży detalicznej utrzyma się na porównywalnym lub wyższym poziomie ze względu na duży stopień przyzwyczajenia społeczeństwa do zakupów on-line w trakcie pandemii. Początek 2022 roku przyniósł znaczące zmiany w obszarze e-commerce, z uwagi na konieczność wdrożenia przepisów unijnych dyrektyw. Dotyczy to m.in. sprzedaży konsumenckiej w sklepach stacjonarnych oraz on-line, dostarczania treści cyfrowych i usług cyfrowych oraz kwestii związanych z rękojmią.

Sektor magazynowy

Bardzo wysokie zainteresowanie najemców nowoczesną powierzchnią magazynową utrzymujące się kolejny rok z rzędu, przekłada się na dynamiczny rozwój rynku magazynowego w Polsce. Całkowity wolumen wynajętej powierzchni w 2022 roku był drugim najwyższym wynikiem na polskim rynku magazynowym w historii i wyniósł imponujące 6,8 mln m².

Pomimo mniejszej aktywności deweloperów niż przed rokiem, na rynku magazynowym nadal notowany jest znaczący wolumen powierzchni w budowie. Na koniec grudnia 2022 roku na etapie realizacji pozostawało 3,4 mln m², co stanowi 30% spadek w stosunku do rekordowego okresu na koniec 2021 roku.

Odpowiedzią deweloperów na utrzymujący się wysoki popyt na powierzchnię magazynową jest oddanie do użytku w 2022 roku rekordowego wolumenu nowej podaży. Deweloperzy przez cały 2022 rok zrealizowali 4,4 mln m², pobijając rekordowy poziom z poprzedniego roku o ponad 1 mln m². Wysoka aktywność najemców przyczyniła się również do spadku współczynnika pustostanów, który na koniec 2022 roku wyniósł 4,1%.



Koniunktura rynkowa

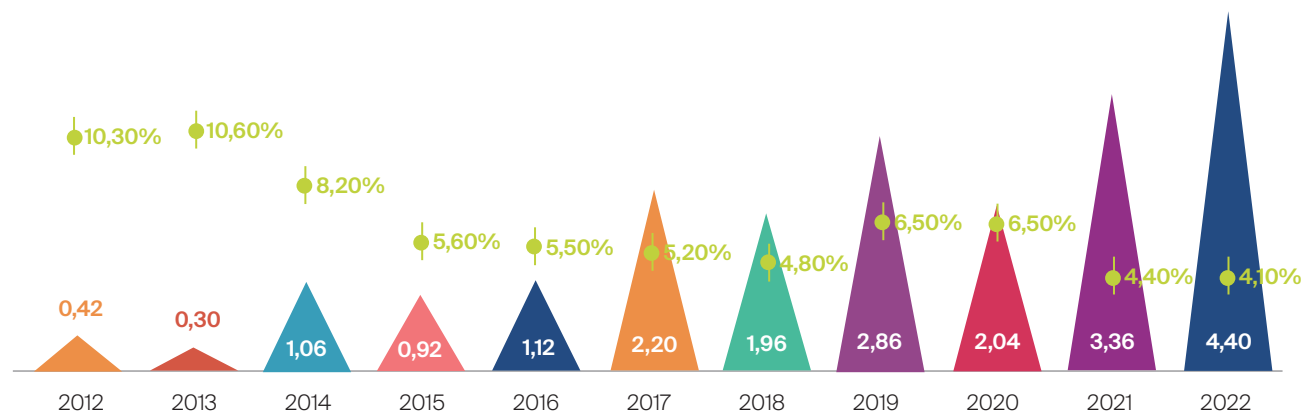
Rynek magazynowy w Polsce to jeden z najszybciej rozwijających się sektorów w polskiej gospodarce i od kilku lat, niezmiennie, jest w ścisłej czołówce na rynku nieruchomości. Z roku na rok podaż powierzchni na polskim rynku magazynowym dynamicznie rośnie i na koniec 2022 roku całkowite zasoby

sektora przekroczyły 28,3 mln m². Na tak intensywny rozwój rynku magazynowego pozwala bardzo wysokie zainteresowanie najemców, które w 2022 roku przełożyło się na wynajęcie 6,8 mln m² powierzchni logistyczno-produkcyjnej. Był to poziom tylko nieznacznie niższy od rekordowego wolumenu transakcji najmu z 2021 roku. Polski rynek magazynowy jest niezmiennie

korzystnym miejscem dla nowych inwestycji magazynowych, a głównymi czynnikami, które wpływają na atrakcyjność regionu są: strategiczne położenie Polski na obszarze starego kontynentu, stale rozwijająca się infrastruktura dróg szybkiego ruchu oraz niskie koszty siły roboczej. Firmy wynajmujące powierzchnie magazynowe najczęściej reprezentują

Wykres 10 Nowa podaż i współczynnik pustostanów

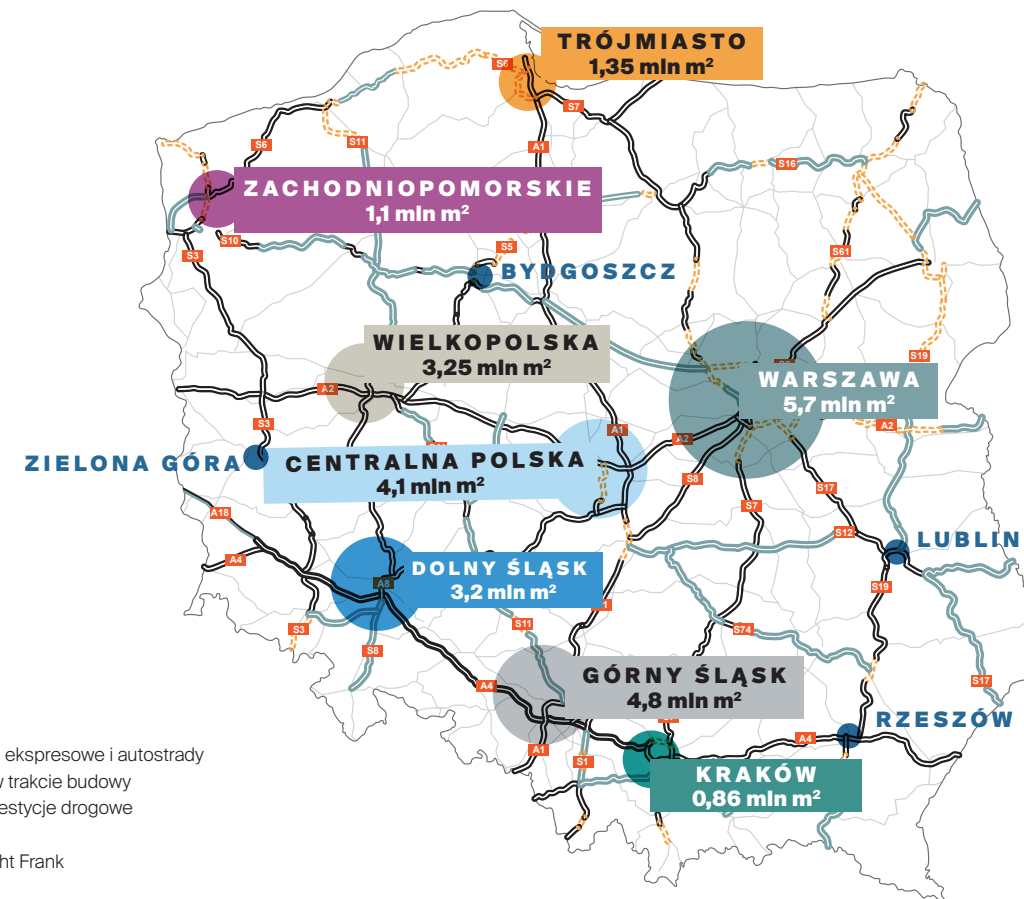
▲ Nowa podaż (milion m²) | ▬ Współczynnik pustostanów (%)



Źródło: Knigh Frank

Mapa 1

Zasoby powierzchni magazynowej w głównych obszarach koncentracji w Polsce (IV kw. 2022)



sektor logistyczny, produkcyjny, e-commerce, dystrybucji oraz produktów szybko zbywalnych. Deweloperzy szukają wolnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę magazynowo-przemysłową położonych bezpośrednio przy trasach szybkiego ruchu, aby zbudować tam magazyny typu BIG-BOX, BTS, bądź działek położonych blisko miast, które są przeznaczone pod budowę magazynów formatów miejskich SBU (tzw. Small Business Units) i magazynów ostatniej mili, które charakteryzuje wysokiej klasy powierzchnia biurowa.

Warszawa pozostaje największym obszarem koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Na koniec 2022 roku całkowity wolumen powierzchni magazynowej na stołecznym rynku wyniósł 5,7 mln m² i stanowił 20% całkowitej podaży w Polsce. Jednakże, dynamiczny rozwój pozostałych 5 największych obszarów koncentracji oraz wyjątkowo ożywiony wzrost rynków wschodzących sprawia, że udział warszawskiego rynku zmniejsza się z roku na rok.

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w latach 2017-2020 przyrastał o średnio 2 mln m² nowej powierzchni rocznie, natomiast 2021 rok przyniósł rekord nowej podaży, kiedy to do użytku oddano 3,36 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Rok 2022 to kolejny nienotowany dotąd wynik po stronie nowej podaży i niemal 4,4 mln m² zrealizowanej powierzchni, która powiększyła zasoby tego sektora w Polsce o 17%. Należy podkreślić, że w 2022 roku pierwszy raz w historii największy przyrost nowej powierzchni magazynowej odnotowano na rynkach wschodzących, gdzie do użytku zostało oddane ponad 1 mln m². Kolejne pozycje w rankingu najdynamiczniej rosnących regionów w 2022 roku przypadły Polsce Centralnej (650.000 m²) oraz Górnemu Śląskowi (550.000 m²). Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w 2022 roku to: Hillwood Bydgoszcz (104.000 m²) dla Zalando Lounge, EQT Exeter Park Świebodzin (100.000 m²), hala magazynowa w parku P3 Poznań II (82.000 m²) oraz Panattoni Park Sosnowiec III (82.000 m²).

Rekordowej nowej podaży towarzyszył wysoki wolumen powierzchni w budowie, choć zdecydowanie niższy niż w 2021 roku. Na koniec grudnia 2022 roku na etapie realizacji było 3,4 mln m², a największymi projektami w fazie budowy były: Panattoni BTS Zalando w Bydgoszczy (146.000 m²), Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²), CTPark Iłowa (111.000 m²) oraz Hillwood Łódź II (97.000 m²). W porównaniu do historycznie wysokiego wyniku z 2021 roku, wolumen podaży w budowie na koniec 2022 roku zanotował 30% spadek w ujęciu r/r. Powodem, dla którego inwestorzy wstrzymywali się z rozpoczęciem nowych projektów jest wyraźny wzrost kosztów budowy, kosztów finansowania oraz słabsza koniunktura gospodarcza w Polsce, jak również niepewność w globalnej gospodarce.

2022 rok to okres utrzymującej się wysokiej aktywności najemców w sektorze nieruchomości magazynowych, która znalazła odzwierciedlenie w całkowitym wolumenie transakcji najmu. W 2022 roku wynajęte zostało 6,8 mln m² powierzchni

logistyczno-produkcyjnej. Jest to drugi najwyższy wolumen wynajętej powierzchni magazynowej, który był jedynie o 300.000 m² mniejszy od rekordowego wyniku z 2021 roku. Największe transakcje najmu sfinalizowane w 2022 roku podpisane zostały z przedstawicielami branż logistyki oraz e-commerce, m.in. Panattoni BTS Sulechów dla najemcy reprezentującego sektor e-commerce (90.000 m²), Panattoni Park Poznań A2 (82.000 m²) również dla najemcy z branży e-commerce oraz umowa podpisana w parku Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub z najemcą z sektora logistycznego (75.000 m²). Zdecydowanie największym powodzeniem wśród najemców cieszyły się kluczowe rynki magazynowe w Polsce tj. Warszawa, Górny Śląsk oraz Polska Centralna. Warto jednak

zaznaczyć, że na czwartej pozycji znalazły się rynki wschodzące, które wciąż zyskują zainteresowanie najemców. Pomimo rekordowej nowej podaży dostarczonej na rynek, utrzymująca się wysoka aktywność najemców przełożyła się na spadek ilości dostępnej powierzchni. Na koniec grudnia 2022 roku współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł 4,1% notując spadek o 0,3 pp. w stosunku do analogicznego okresu w poprzednim roku, natomiast utrzymał się na tym samym poziomie co w poprzednim kwartale 2022 roku.

Po latach stabilizacji, w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym zdecydowanie wzrosły. Wyższe koszty finansowania nowych projektów, wysokie koszty budowy oraz rosnące ceny usług i mediów

znalazły swoje odzwierciedlenie również w warunkach najmu powierzchni magazynowej. Właściciele już na poziomie oferty uzależniają wywoławczą stawkę czynszu od długości umowy najmu, wielkości wynajmowanej powierzchni oraz szczególnych oczekiwań najemcy co do wykończenia powierzchni. Najdroższym rynkiem magazynowym był warszawski obszar koncentracji, gdzie czynsze wywoławcze kształtowały się na poziomie 3,50-6,50 EUR/m²/miesiąc. W pozostałych regionach stawki wywoławcze utrzymywały się w przedziale od 3,50 do 4,50 EUR/m²/miesiąc, wyjątkiem jest krakowski obszar koncentracji, który pozostawał droższy, a czynsze wywoławcze kształtowały się na poziomie 3,50-5,00 EUR/m²/miesiąc.



Rynek inwestycyjny

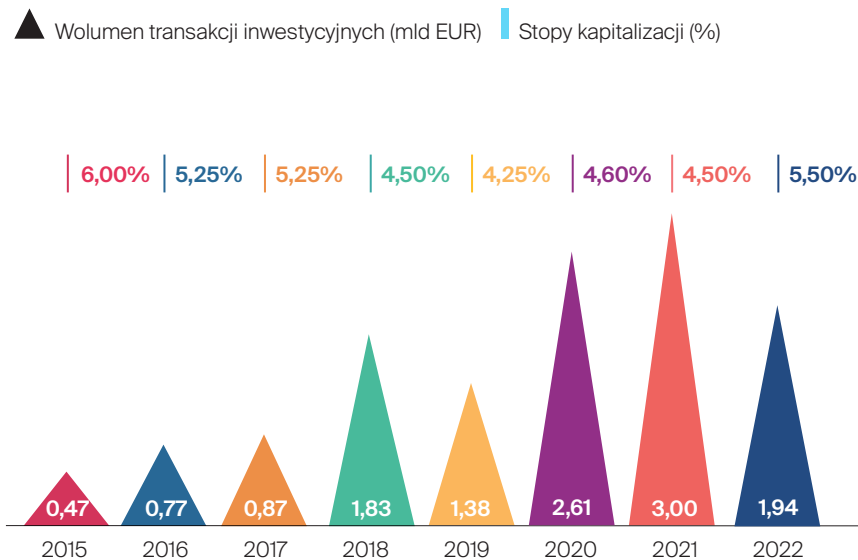
Od początku pandemii sektor magazynowy deklasował rywali na rynku inwestycyjnym, jednak w 2022 roku zajęł drugą pozycję w strukturze transakcji inwestycyjnych z udziałem sięgającym 34% oraz wolumenem transakcji powyżej 1,94 mld EUR. Wynik osiągnięty przez sektor magazynowy w 2022 roku w znacznym stopniu został ukształtowany przez zakupy pojedynczych aktywów. Na transakcje portfelowe, które dominowały w wolumenie inwestycyjnym w poprzednich latach, przypadło tym razem około 35% zainwestowanego kapitału. Największą ubiegłoroczną transakcją portfelową był zakup portfela magazynowego Hillwood przez CBRE IM o wartości przekraczającej 0,5 mld EUR. W 2022 roku sfinalizowano także, m.in. zakup portfolio 7R przez CTP, portfele obiektów magazynowych Panattoni nabyli ARES i Accolade, portfel Cromwell został sprzedany do Partners Group & Peakside.

Podobnie jak w sektorze biurowym, stopy kapitalizacji za aktywa magazynowe wzrosły i na koniec 2022 roku dla najlepszych wielonajemcowych obiektów magazynowych zlokalizowanych

w głównych obszarach koncentracji były szacowane na poziomie około 5,5%-6,00%. Należy jednocześnie podkreślić, że ze względu na wysokie

koszty finansowania i zmieniające się oczekiwania inwestorów, aktualnie negocjacje cenowe toczą się przy wyższych stopach kapitalizacji.

Wykres 11 Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym i stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa



Źródło: Knight Frank



TRENDY

1

Pomimo prognozowanego spowolnienia w polskiej gospodarce i słabszej koniunktury rynkowej, popyt w 2022 roku w sektorze magazynowym utrzymał się na porównywalnie wysokim poziomie jak w poprzednim roku.

2

Prognozowany jest dalszy systematyczny rozwój kluczowych lokalizacji logistycznych, jednak największa aktywność deweloperów koncentruje się aktualnie w obszarach rynków wschodzących.

3

Po latach stabilizacji, w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym zdecydowanie wzrosły. Wzrost czynszów spowodowany był wysokimi kosztami budowy oraz finansowania nowych projektów. W 2023 roku oczekiwana jest stabilizacja stawek czynszu, które pozostaną na wysokim poziomie.

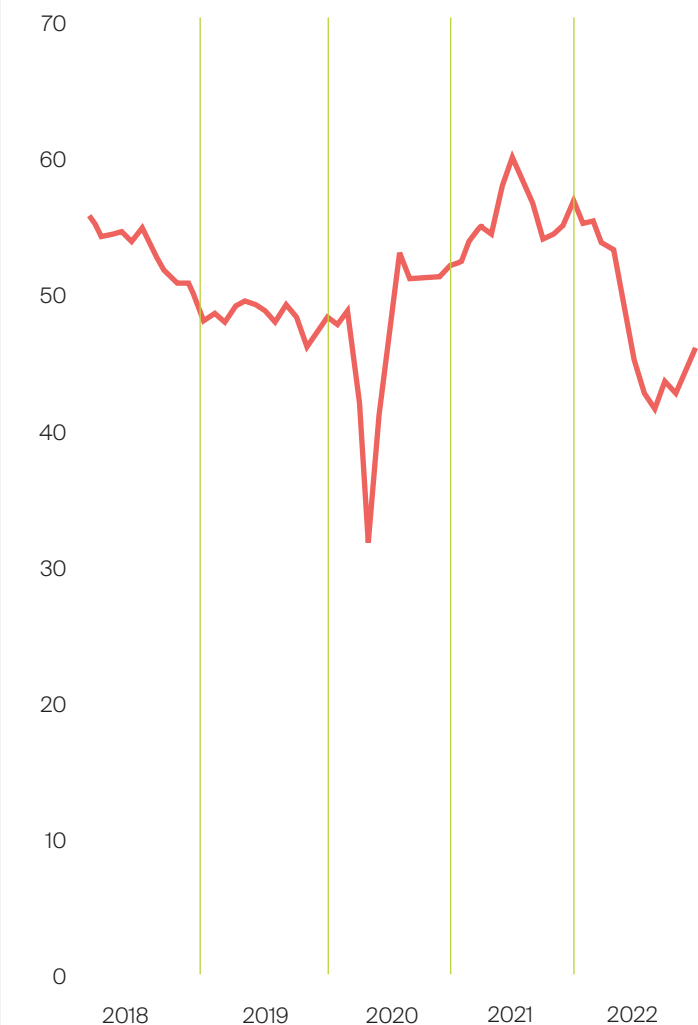
4

Standard budowania magazynów ulega zmianom. Ograniczona dostępność działek, przygotowanych pod budowę magazynów spowodowała, że deweloperzy decydują się na budowę wyższych magazynów, a co za tym idzie zwiększana jest nośność posadzki.

5

Magazyny budowane są z uwzględnieniem ekologicznych aspektów, wpisujących się w strategię ESG. Standardem stała się budowa magazynów uzyskujących zielone certyfikaty, a stosowane ekologiczne rozwiązania to m.in.: montaż paneli fotowoltaicznych, odzysk „wody szarej”, oświetlenie LED z inteligentnymi systemami oświetlenia, które w dłuższej perspektywie czasowej przełożą się na realne oszczędności i ograniczenie śladu węglowego.

Wykres 12 PMI w Polsce



Źródło: Knight Frank



1 Wskaźnik PMI

Wskaźnik PMI dla polskiego przemysłu w grudniu 2022 wyniósł 45,6 pkt wobec 43,4 pkt notowanych miesiąc wcześniej. Niski odczyt wskaźnika spowodowany jest znacznym spadkiem produkcji oraz nowych zamówień. Produkcja przemysłowa oraz liczba nowych zamówień pozostawały w tendencji spadkowej z powodu niesprzyjających warunków rynkowych za sprawą inflacji i niestabilności gospodarczej. Pomimo niskiej wartości wskaźnika PMI, która nadal jest poniżej neutralnego progu, można dostrzec pozytywne sygnały dla przemysłu i całej gospodarki, ponieważ na koniec 2022 roku wartość wskaźnika zanotowała najwyższy wzrost od maja 2022 roku.

2 Produkcja przemysłowa

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, produkcja przemysłowa w Polsce w grudniu 2022 roku wzrosła o zaledwie 1% w stosunku do grudnia 2021 roku, oraz była niższa o 6,4% w stosunku do poprzedniego miesiąca. W całym roku 2022 produkcja sprzedana przemysłu była o 10,2% wyższa niż przed rokiem. W grudniu 2022 roku, w stosunku do grudnia 2021 roku, wzrost produkcji sprzedanej odnotowano w 17 z 34 działów przemysłu m.in. produkcji pojazdów samochodowych i przyczep, maszyn i urządzeń oraz urządzeń elektrycznych, natomiast w pozostałych działach przemysłu nastąpiły wyraźne spadki, a najwyższe w produkcji metali, wytwarzaniu i zaopatrywaniu w energię elektryczną, oraz produkcji chemikaliów i wyrobów chemicznych. Aktywność przemysłowa w Polsce wyraźnie spowolniła, widoczne są spadki również w Niemczech oraz innych krajach starego kontynentu.

Ekonomia

Sektor PRS

Sektor PRS w Polsce w 2022 roku wszedł w fazę dynamicznego rozwoju analizując tempo wzrostu zasobów, ale również liczbę realizowanych inwestycji. Co więcej, obecna sytuacja społeczno-gospodarcza stwarza nowe możliwości dalszej ekspansji sektora. Jest to jednak wciąż początkowa faza rozwoju, zwłaszcza w porównaniu z krajami Europy Zachodniej.

Napływ emigrantów z Ukrainy przełożył się na zdecydowany wzrost popytu na mieszkania na wynajem w Polsce w 2022. W efekcie, sektor PRS w minionym roku charakteryzowało wyjątkowo szybkie tempo komercjalizacji, a wskaźnik pustostanów był szacowany na poziomie mniejszym niż 3%.

Ze względu na bardzo ożywiony popyt oraz wysokie koszty finansowania nowych inwestycji, obserwuje się znaczny wzrost cen najmu na rynku PRS w ciągu ostatnich miesięcy. W porównaniu do pierwszej połowy 2022 roku czynsze w obiektach PRS wzrosły o około 30-40% w Warszawie i 10-30% w miastach regionalnych.



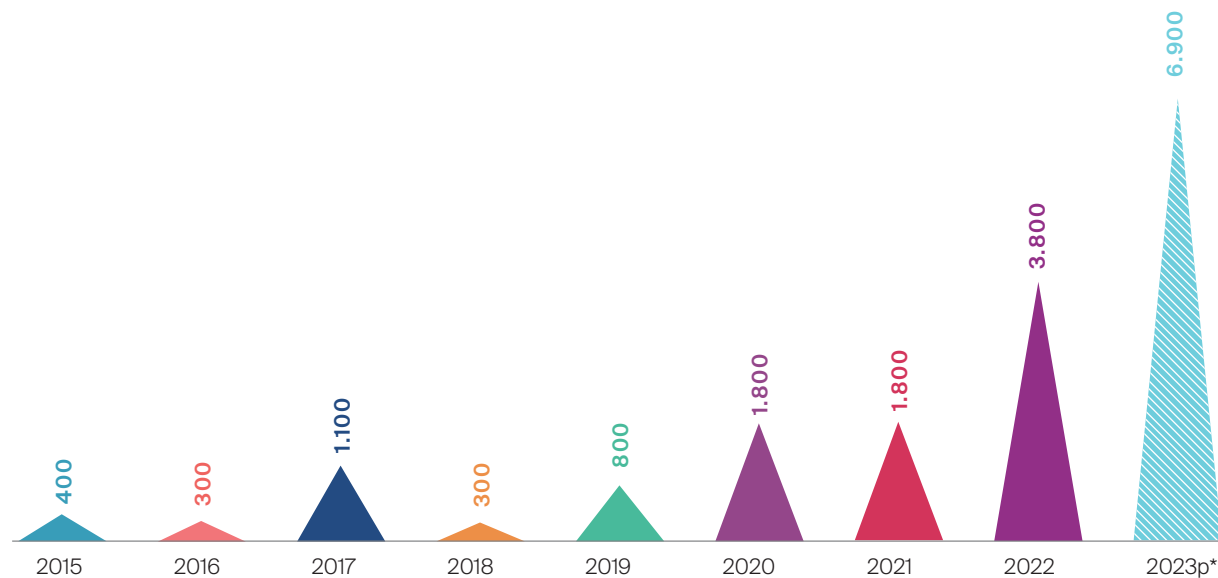
Koniunktura rynkowa

Rynek najmu instytucjonalnego (PRS) w Polsce w ostatnich latach doświadcza dynamicznego wzrostu, o czym świadczy wysoki udział nowej podaży w całkowitych zasobach apartamentów na wynajem. W rezultacie, podmioty instytucjonalne na koniec 2022 roku dysponowały ponad 10.300 mieszkań

na wynajem, z czego 40% stanowiły lokale oddane do użytku w minionym roku. Nie mniej jednak, mieszkania z sektora PRS stanowią jedynie 1% wszystkich lokali przeznaczonych na wynajem w Polsce, ponieważ szacuje się, że na rynku najmu prywatnego znajduje się około 1,2 miliona mieszkań.

Ponad 40% podaży na rynku PRS w Polsce zlokalizowane jest w Warszawie (4.180 mieszkań). Duży udział w sektorze najmu instytucjonalnego ma również Wrocław (ponad 2.300 mieszkań). Z kolei, obszarem, na którym obserwuje się najbardziej dynamiczny rozwój jest Kraków, gdzie zasoby mieszkań podwoiły się ciągu

Wykres 13 Roczna podaż mieszkań na wynajem z sektora PRS



Źródło: Knight Frank, p* - prognoza

Mapa 2 Rynek PRS w Polsce (IV kw. 2022)

□ ukończone ■ w budowie

WARSZAWA

1 POKÓJ	121-187 PLN/miesiąc/m ²
2 POKOJE	95-105 PLN/miesiąc/m ²
3 POKOJE	81-100 PLN/miesiąc/m ²

MIASTA REGIONALNE

1 POKÓJ	77-128 PLN/miesiąc/m ²
2 POKOJE	65-76 PLN/miesiąc/m ²
3 POKOJE	68-70 PLN/miesiąc/m ²



Źródło: Knight Frank

roku i obecnie w Krakowie znajduje się około 1.200 mieszkań typu PRS.

Zmiany na rynku nieruchomości oraz obecna sytuacja społeczno-gospodarcza stwarzają nowe możliwości dalszej ekspansji rynku PRS w Polsce. Przede wszystkim, wygórowane ceny mieszkań oraz podwyżki stóp procentowych i zmienione zasady obliczania zdolności kredytowej ograniczają siłę nabywczą na rynku mieszkaniowym, co przekłada się na popyt na mieszkania. W 2022 roku liczba zaciągniętych kredytów hipotecznych spadła o 50% względem 2021 roku, z tego powodu potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są na rynku najmu. Ponadto, w Polsce obserwuje się zmianę pokoleniową i odmienne podejście do długoterminowych zobowiązań, co zmienia relację pomiędzy odsetkiem dążących do posiadania mieszkania, a preferującymi wynajem lokali. Dodatkowo, dzięki dostępności mieszkań na wynajem w atrakcyjnych lokalizacjach, nieruchomości te zyskują duże zainteresowanie młodych, pracujących osób, dla których kupno mieszkania w tej

części miasta byłoby niedostępne, co staje się przewagą wynajmu nad kupnem.

Okoliczności demograficzne podyktowane wojną w Ukrainie i jej skutkami wywarły znaczący wpływ na popyt na rynku PRS. Napływ uchodźców z Ukrainy po wybuchu działań wojennych w ich kraju był jednym z kluczowych czynników ograniczających dostępność mieszkań na wynajem w Polsce. Według Unii Metropolii Polskich, po wybuchu wojny w Ukrainie do Polski przybyło ponad 3,85 mln uchodźców. W tych okolicznościach popyt na mieszkania odpowiednio wzrósł. Rynek PRS wyróżnia się szybkim tempem komercjalizacji dostępnych mieszkań. Aktualnie, w większości realizowanych inwestycji niemal wszystkie lokale są wynajęte jeszcze przed oddaniem obiektu do użytku. Szacuje się, że wskaźnik pustostanów utrzymuje się na poziomie mniejszym niż 3%, pomijając nowo otwarte obiekty. Tak niski współczynnik pustostanów świadczy o wyjątkowo ożywionym popycie na mieszkania na wynajem w Polsce.

Zwiększony popyt na apartamenty na wynajem, spowodował w ostatnich miesiącach zdecydowany wzrost czynszów w sektorze PRS. Ze względu na ograniczoną dostępność lokali na wynajem w Polsce, wyższe koszty budowy i aranżacji wnętrz oraz zwiększone koszty finansowania nowych inwestycji, porównując do pierwszej połowy 2022 roku czynsze w obiektach PRS wzrosły o około 30-40% w Warszawie i 10-30% w miastach regionalnych.

Pod koniec 2022 roku, w największych miastach w budowie znajdowało się około 8.300 lokali w 40 projektach. Według harmonogramów deweloperów, około 6.900 mieszkań ma zostać oddane do końca 2023 roku. Największego wzrostu podaży należy spodziewać się w Warszawie, Łodzi oraz Wrocławiu. Na polskim rynku PRS obecni są zarówno inwestorzy krajowi jak i zagraniczni, posiadający międzynarodowe doświadczenie w sektorze mieszkaniowym. Pod koniec 2022 roku, największy udział w rynku, 29% zasobów, posiada Echo Investment

z 3.000 mieszkaniami zrealizowanymi w 11 obiektach, w ramach platformy Resi4Rent. Kluczową rolę w tym sektorze odgrywają również Fundusz Mieszkań na Wynajem (więcej niż 2.000 mieszkań) oraz

TAG Immobilien (1.500 lokali na platformie Vantage Rent). Co więcej, TAG Immobilien nabył 100% udziałów grupy Robyng, dzięki czemu zabezpieczył grunty pod około 16.500 apartamentów. Perspektywy

rozwoju rynku PRS w Polsce zachęciły nowych inwestorów do rozpoczęcia działalności w tym segmencie. Syrena, Van der Vorm i AFI debiutowali w 2022 roku ze swoimi pierwszymi projektami PRS w Polsce.



Rynek inwestycyjny

Pomimo wielu wyzwań, sektor PRS w Polsce przyciąga kolejnych inwestorów. Szacuje się, że w 2022 inwestycje podmiotów instytucjonalnych w polski sektor mieszkań na wynajem wynosiły około 432,5 milionów EUR. Co więcej, wielu inwestorów, zaangażowanych obecnie na rynku nieruchomości komercyjnych, poszukuje możliwości dywersyfikacji swojego portfela, rozważając alokowanie kapitału w sektorze PRS.

Z kolei patrząc na perspektywę europejską, w 2022 roku sektor mieszkaniowy miał drugi największy, zaraz za biurami, udział w całkowitym wolumenie inwestycji

w Europie. Warto podkreślić, że sektor PRS przyciągnął 20% wszystkich europejskich inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych w 2022 roku.

Od 7 lat, niezmiennie, obserwowany jest wzrost udziału inwestycji w sektorze PRS w całkowitym wolumenie transakcji. W miarę jak inwestorzy i deweloperzy starają się znaleźć rozwiązania dla wzrostu kosztów budowy, kontraktów budowlanych typu "open book", kosztów hedgingowych oraz rosnących stóp swapowych, sektory budownictwa studenckiego, BTR i senioralnego pozostaną atrakcyjne dla globalnych inwestorów.

W IV kwartale 2022, stopy kapitalizacji na rynku najmu instytucjonalnego w najbardziej atrakcyjnych miastach Europy Zachodniej wynosiły średnio 3,25%-3,75%. Z kolei w Warszawie, szacuje się, że stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa wynosiły około 5,0%-5,25% netto. Globalne badanie Knight Frank przeprowadzone wśród ponad 600 inwestorów (Active Capital, październik 2022 roku), wykazało, że 46% inwestorów planuje w ciągu najbliższych 18 miesięcy ukierunkować się na sektor mieszkań na wynajem. Ich preferencje wskazują na pozytywne perspektywy dla przyszłości rynku PRS w Polsce.

Tabela 1 Stopy zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na rynku europejskim (IV kw. 2022)

	Niemcy	Francja	Hiszpania	Holandia	Austria	Irlandia	Polska	Wielka Brytania
Populacja (mln mieszkańców)	84,1	67,8	46,7	17,2	9,1	5,1	37,7	68,7
Populacja miejska (mln mieszkańców)	64,5	54,1	37,9	16,2	5,2	3,1	22,8	56,6
Ograniczenia czyszcza	Kontrola czyszcza, przerwa w wynajmie	Kontrola czyszcza w Paryżu i innych miastach	Prowadzone są dyskusje dotyczące kontroli czynszów	Planowane rozszerzenie kontroli czynszów	Regulowane i nieregulowane	Kontrola czyszcza w PRZ	-	Wymóg przystępności cenowej
Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa (netto)	2,55%	3,00%	3,75%	3,75%	3,10%	4,10% -4,20%	5,00% -5,25%	3,25+%
Trendy	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa (brutto)	3,00%	3,00%	4,20%	4,00%	3,40%	5,00%	5,50% -5,75%	4,00% -4,25+%
Cena za najlepsze aktywa (EUR/m ²)	7.000	6.840	6.000	11.000	7.000	8.000	3.700	11.000
Przeciętny czynsz (EUR/m ² /miesiąc)	22,00	25,00	16,00	24,00	14,50	32,50	21,00	42,00

Źródło: Knight Frank



TRENDY

1

Wielu inwestorów dywersyfikuje swoje portfolio poprzez inwestowanie na rynku najmu instytucjonalnego. Banki ziemi zostały zabezpieczone na potrzeby budowy 35.000 nowych mieszkań na wynajem. Co więcej, spadek sprzedaży na rynku mieszkaniowym prowadzi do rozwoju segmentu PRS, ponieważ deweloperzy są bardziej otwarci na sprzedaż pakietów mieszkań.

2

Wygórowane ceny na rynku mieszkaniowym oraz utrzymujące się wysokie stopy procentowe, w znacznym stopniu ograniczają siłę nabywczą w sektorze mieszkaniowym. W rezultacie, potrzeby mieszkaniowe w obecnej sytuacji zaspokajane są wynajmem mieszkań.

3

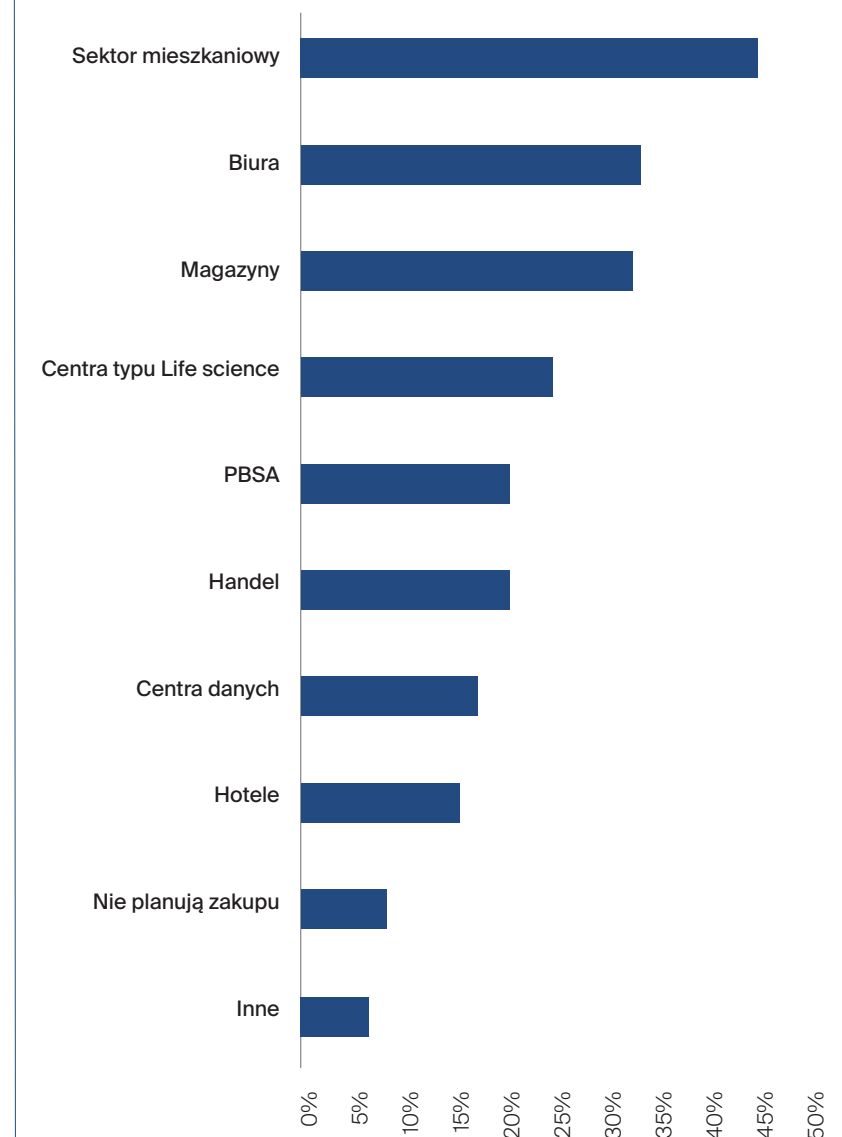
Popyt na nieruchomości na wynajem jest również napędzany przez dostępność mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach dla młodych, pracujących osób, co może prowadzić do przewagi wynajmu nad kupnem.

4

W ostatnich latach rynek PRS w Polsce znajduje się w fazie dynamicznego rozwoju, o czym świadczy wysoki udział nowych zasobów w całkowitej podaży (40%). Przewiduje się, że tendencja wzrostu utrzyma się w przyszłych latach, jako wynik sytuacji społeczno-gospodarczej, która stwarza sektorowi PRS duże możliwości ekspansji.

Wykres 14

Sektory, w których inwestorzy na rynku globalnym zamierzają rozwijać działalność w ciągu najbliższych 18 miesięcy.



Źródło: Globalne badanie Knight Frank przeprowadzone wśród ponad 600 inwestorów (Active Capital, październik 2022)



Ekonomia

1

Stopy procentowe

W ciągu minionych kilkunastu miesięcy, referencyjna stopa procentowa została podniesiona 11 razy i odnotowany został wzrost z poziomu 0,1% do 6,75%. Ze względu na rosnące stopy procentowe, wzrósł również indeks WIBOR, który wpływa na wysokość odsetek kredytów hipotecznych. W rezultacie, odsetki i koszty kredytu wzrosły o kilkaset złotych w ciągu ostatnich miesięcy. Wysokie koszty kredytu stają się szansą dla rozwoju rynku mieszkań na wynajem, ponieważ przy tych warunkach wiele osób nie może pozwolić sobie na długoterminowe zobowiązania. Z drugiej strony, wzrost stóp procentowych przyczynił się również do wzrostu kosztów finansowania inwestycji, które są ponoszone przez deweloperów.

2

Kredyty hipoteczne

Czynnikiem wpływającym na ograniczenie siły nabywczej było wprowadzenie nowej Rekomendacji S przez Komisję Nadzoru Finansowego, która zakłada wyższe koszty utrzymania gospodarstw domowych. Wprowadzenie Rekomendacji S spowodowało więc spadek zdolności kredytowej o kilkadziesiąt procent. Według najnowszych danych opublikowanych przez Biuro Informacji Kredytowej (BIK), wartość kredytów hipotecznych udzielonych w Polsce w 2022 roku spadła o 49,1 proc. rok do roku. Podobnie, w ujęciu ilościowym, nastąpił spadek o ponad 50%.

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY KRAKÓW, KATOWICE, WROCLAW, TRÓJMIASTO

Monika Sułdecka-Karas
monika.suldecka-karas@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - T-REP WARSZAWA, ŁÓDŹ, POZNAŃ

Piotr Borowski
piotr.borowski@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

WYCENY NIERUCHOMOŚCI I DORADZTWO

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@pl.knightfrank.com

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

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

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

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Warszawa. Atrakcyjność
miasta i rynek biurowy. 2022



Rynek nieruchomości
komercyjnych w Polsce.
Prognozy. 2022



Kraków. Rynek nieruchomości
komercyjnych 2022



Skuteczny marketing
dla budynków. 2023



Raporty Knight Frank dostępne są na stronie

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.



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