



REVIEW 2023 2024 OUTLOOK

RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

WSTĘP

Polski rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne skurczył się w 2023 roku do najniższego od 2010 roku poziomu i wyniósł nieco ponad 2 mld EUR. W porównaniu z poprzednim rokiem całkowity wolumen zmniejszył się o ponad 60%, a spadek dotyczył wszystkich klas aktywów. Najmniejsze zmniejszenie obrotów zanotowaliśmy w sektorze magazynowym, gdzie łączny wolumen inwestycyjny spadł o połowę w porównaniu z rokiem poprzednim i wyniósł 970 mln EUR. Zmniejszyła się również płynność rynku. W 2023 roku odnotowaliśmy około 80 transakcji, spadek z prawie 130 w roku poprzednim.

Nieruchomości magazynowe przyciągają najwięcej inwestycji, a ich udział w całkowitym wolumenie od wybuchu pandemii wyraźnie dominuje i w 2023 roku wyniósł niemal 50%. Udział inwestycji w nieruchomości biurowe i handlowe wyniósł po ok. 20% (odpowiednio 429 mln EUR i 430 mln EUR). Z drugiej strony, w 2023 roku sfinalizowano kilka transakcji w sektorze mieszkań na wynajem (BTR – Built to Rent) i prywatnych akademików (PBSA – Purpose-Built Student Accommodation), które ze względu na swoją antycykliczną naturę oraz silne fundamenty rynkowe, wykazały się dużą odpornością na zawirowania na rynku kapitałowym. Udział tego sektora w całkowitym wolumenie osiągnął w 2023 roku najwyższy wynik w historii polskiego rynku inwestycyjnego i wyniósł 9%.

Ze względu na utrzymującą się wysoką inflację, a co za tym idzie wysokie stopy procentowe, inwestorzy instytucjonalni w dalszym ciągu przyjmują postawę wyczekującą. Przy niezmiennym sentymencie, w 2024 roku w dalszym ciągu większość na rynku stanowić będą transakcje związane z wyższym ryzykiem oraz transakcje alternatywnymi klasami aktywów.

Wraz z prognozowanym w drugiej połowie 2024 roku obniżeniem stóp procentowych w strefie euro, napływ kapitału instytucjonalnego do Polski powinien się zwiększyć, a co za tym idzie wzrośnie transakcje typu „core”. W 2024 roku rynek oczekuje stabilizacji cen oraz stóp zwrotu, które w ciągu całego 2023 roku wykazywały stały trend wzrostowy.

Zespół Research & Capital Markets

SPIS TREŚCI

4 — Sektor **biurowy**

Sektor **handlowy** — **8**

12 — Sektor **magazynowy**

Sektor biurowy

- Popyt na wynajem nieruchomości biurowych rośnie czwarty rok z rzędu. W 2023 roku liczba wynajętej powierzchni wyniosła 1,5 mln m² i była tylko o 5% niższa od rekordowego wyniku z 2019 roku.
- Tempo przyrostu nowej powierzchni biurowej spada, w roku 2023 oddano do użytkowania ok. 340 000 m² powierzchni biurowej, o 89% mniej niż w 2022 roku i najmniej od 2011 roku.
- Poziom pustostanów wzrósł na koniec 2023 do 14,1% (z 13,5% na koniec 2022 roku) głównie w wyniku dużej liczby powierzchni biurowej dostarczonej na rynek w ciągu ostatnich dwóch lat.
- Czynsze w nowych budynkach w centralnych lokalizacjach lekko wzrosły w roku 2023 i wynoszą zazwyczaj od 10 do 27 EUR/m²/miesiąc w Warszawie i od 8 do 16 EUR/m²/miesiąc w miastach regionalnych.

Koniunktura rynkowa

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w 2023 roku pozostaje silny, bowiem liczba wynajętej powierzchni wyniosła niemal 1,5 mln m² i była tylko o 5% niższa od rekordowego wyniku osiągniętego przed pandemią w 2019 roku. Pomimo ogólnego spowolnienia gospodarczego liczba wynajętej powierzchni biurowej rośnie czwarty rok z rzędu.

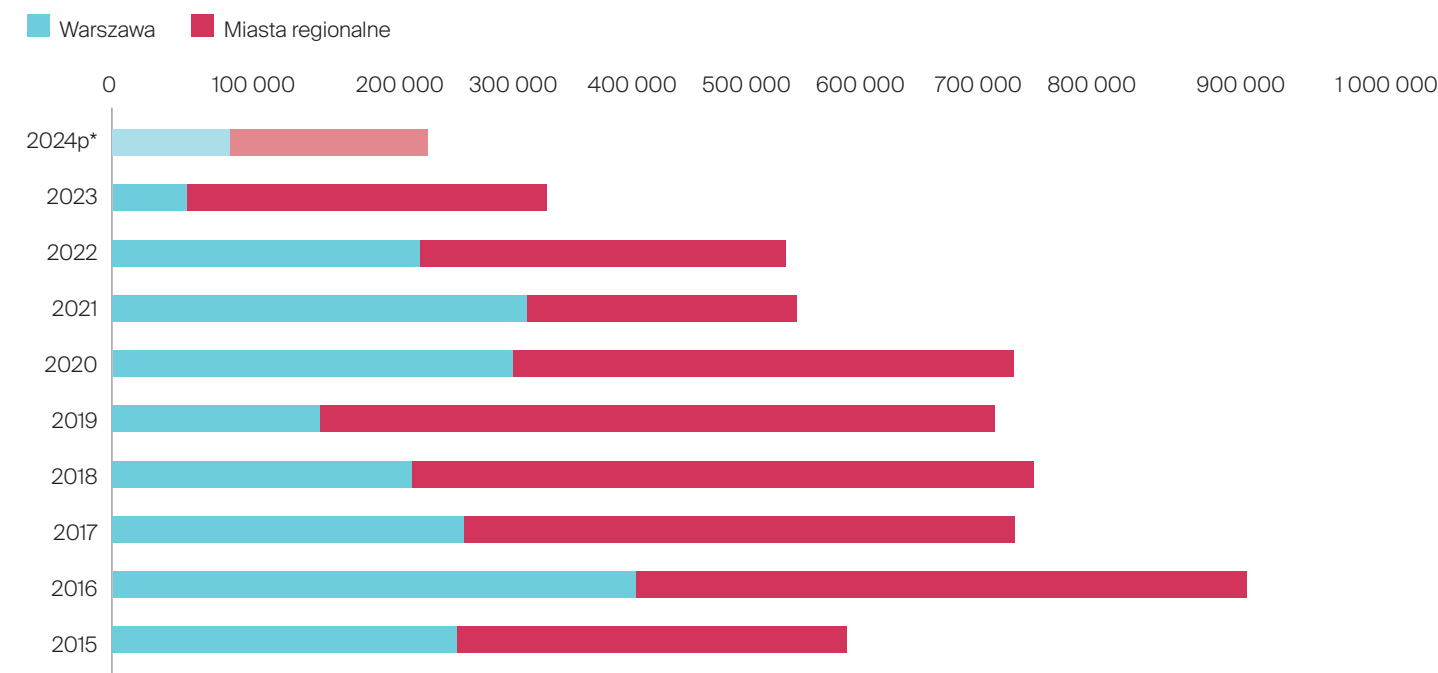
Rynek biurowy w Polsce staje się coraz bardziej zróżnicowany geograficznie. Po długoletniej dominacji Warszawy na krajowym rynku nieruchomości biurowych, obecnie zarówno po stronie podaży, jak i popytowej przeważają miasta regionalne.

W 2023 roku po raz pierwszy w historii popyt w ośmiu największych miastach regionalnych

był większy niż w Warszawie, osiągając rekordowy poziom 750 000 m² (względem 749 000 m² w Warszawie). Największy popyt poza Warszawą odnotowany został w Krakowie (201 000 m²), Wrocławiu (166 000 m²) oraz Trójmieście (153 000 m²).

Wzrost popytu na wynajem powierzchni biurowych w miastach regionalnych związany

Wykres 2 Nowa podaż na głównych rynkach biurowych w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank, p* - prognoza

jest m.in. ze strukturą popytu. 42% wynajętej powierzchni w miastach regionalnych oraz 30% w Warszawie pochodzi ze strony sektora IT oraz centrów usług wspólnych. Zainteresowanie miastami regionalnymi rośnie ze strony sektora BSS, bowiem dostępność i koszt pracowników w tych miastach są korzystniejsze niż w Warszawie, przy jednocześnie niższych czynszach za wynajem powierzchni biurowych.

W wolumenie transakcji najmu w większości analizowanych aglomeracji dominowały nowe umowy, ich udział wahał się od 52% we Wrocławiu do nawet 76% w Lublinie. Jedynie w Krakowie i Szczecinie przeważały renegecje, gdzie stanowiły odpowiednio 47% i 52% wynajętej powierzchni. W dalszym ciągu udział ekspansji w strukturze umów najmu pozostaje niewielki i we wszystkich miastach jest poniżej 5%, z wyjątkiem Katowic i Krakowa, gdzie wynosi odpowiednio 12,3% i 7,9%.

Równocześnie spadł udział umów przednajmu. W wolumenie transakcji w Warszawie wyniósł 8% (spadek o 2 pp. r/r), a w regionach zaledwie 3% (spadek o 7 pp. r/r).

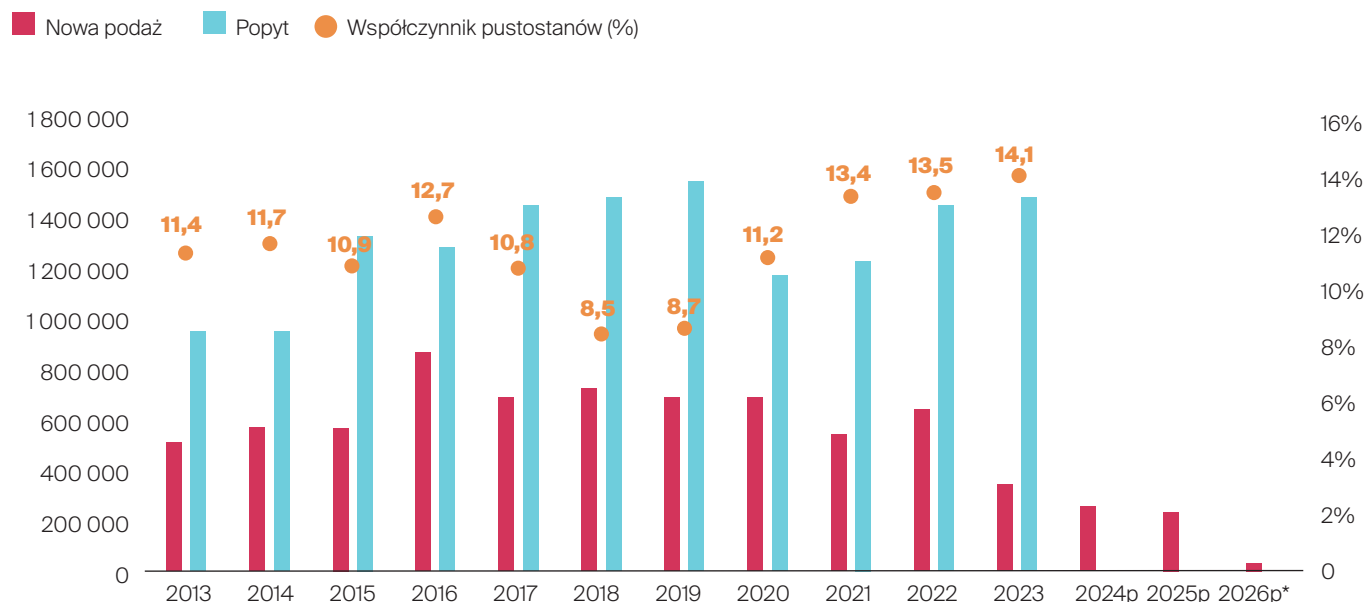
Współczynnik pustostanów na całym rynku biurowym na koniec 2023 roku wynosił 14,1% (wzrost z 13,5% w 2022 roku. Systematyczny

wzrost współczynnika pustostanów notowany jest na rynkach biurowych w Polsce od 2019 roku, co wynika z osłabienia popytu przy równoczesnym stabilnym wzroście podaży.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy poziom pustostanów spadł jedynie w Warszawie

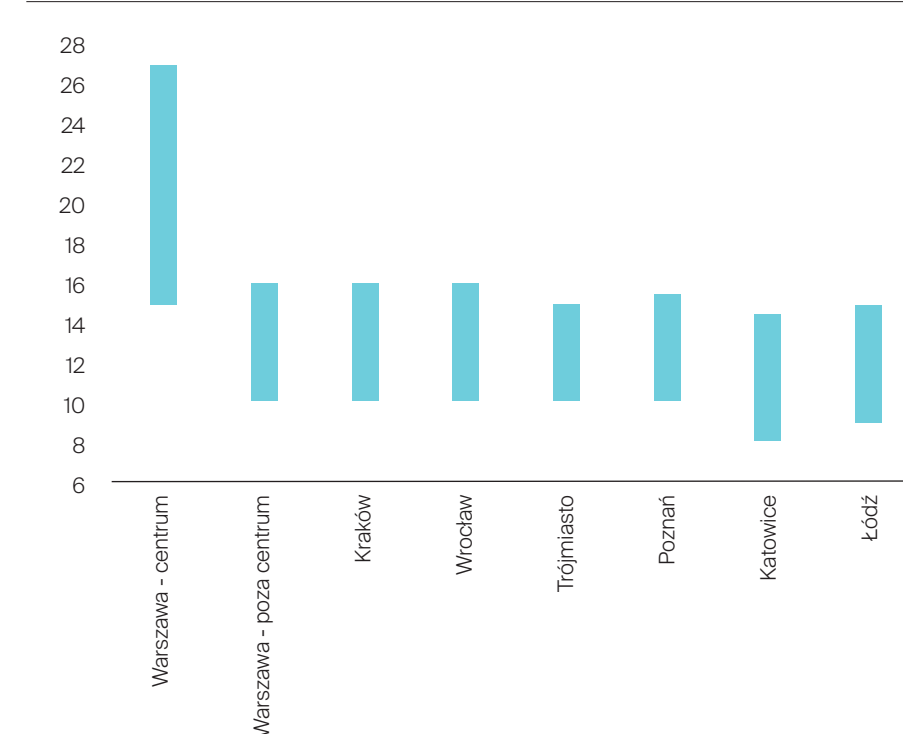
i Łodzi. Najwyższy współczynnik pustostanów zaobserwowaliśmy w Katowicach 21,5%, gdzie w 2022 roku wprowadzono na rynek rekordową liczbę nowej podaży, natomiast najniższy niezmiennie w Szczecinie – 4,8%, który równocześnie jest jedynym miastem z poziomem pustostanów poniżej 10%.

Wykres 1 Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank, p* - prognoza

Wykres 3 Wywoławcze stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

Całkowite istniejące zasoby biurowe w Polsce na koniec 2023 roku wyniosły około 12,9 mln m², z czego 48% znajdowało się w Warszawie. Największe rynki biurowe poza Warszawą to Kraków oraz Wrocław, gdzie znajduje się odpowiednio 1,8 mln m² i 1,3 mln m².

Tempo przyrostu nowej powierzchni biurowej znacząco spadło w 2023 roku, kiedy oddano do użytkowania ok. 340 000 m² powierzchni biurowej, aż 89% mniej niż w roku ubiegłym i najmniej od 2011 roku. Trend ten utrzyma się w następnych kwartałach bowiem w budowie jest obecnie 534 000 m² powierzchni, o 28% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Również niewielu deweloperów rozpoczyna nowe budowy, ze względu na wysoką dostępność powierzchni biurowej oraz wysokie koszty finansowania i utrzymujące się wysokie koszty budowy.

W rezultacie, w najbliższych dwóch latach liczba powierzchni biurowej oddawanej do użytkowania będzie się dalej zmniejszać i wyniesie ok. 260 000 m² w roku 2024 i 240 000 m² w roku 2025.

Rośnie liczba ekologicznych i zrównoważonych budynków biurowych. Liczba nieruchomości posiadających zielone certyfikaty stanowiła ponad 55% wszystkich budynków biurowych na głównych rynkach regionalnych. Ich największy odsetek (29%) znajdował się w Warszawie, natomiast pozostałe 26% jest rozlokowane między głównymi rynkami regionalnymi, w których prym wiodzie Kraków (9%).

Zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych zauważalny był lekki wzrost poziomu stawek czynszów, głównie jednak w nowych budynkach, w centralnych lokalizacjach. Czyszne wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie na koniec grudnia 2023 roku kształtowały się w przedziale 18 - 27 EUR/m²/miesiąc, a poza centrum od 10 do 16 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne stawki wywoławcze wahały się od 8 do 16 EUR/m²/miesiąc.

Wciąż zauważalny jest wzrost opłat eksploatacyjnych z uwagi m.in. na postępujący wzrost cen usług. W Warszawie kształtowały się w przedziale od 18 do 38 PLN/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych opłaty eksploatacyjne wahały się od 14 do 32 PLN/m²/miesiąc.

TRENDY



Popyt na wynajem powierzchni biurowych będzie dalej rósł stymulowany przez spodziewane w 2024 roku ożywienie aktywności gospodarczej.



Dalej rosnąć będzie znaczenie regionalnych rynków biurowych zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej.



Tempo przyrostu nowej powierzchni biurowej będzie dalej maleć do wartości niespotykanych na rynku biurowym od dwudziestu lat (nieprzekraczających 300 000 m² rocznie w kolejnych dwóch latach).



Poziom pustostanów w ujęciu krajowym będzie spadać, jednak możliwy jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów na niektórych rynkach regionalnych, gdzie planowana jest duża nowa podaż.



Stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w nowych budynkach, w centrach miast będą rosły przy jednoczesnej stabilizacji poziomu czynszowego w budynkach starszych.

Tło ekonomiczne

Popyt na powierzchnie biurowe jest pozytywnie skorelowany ze wzrostem realnego PKB, co potwierdza m.in. stonowany popyt odnotowany w Polsce w ubiegłym roku. Równocześnie od stanu globalnej gospodarki zależy aktywność międzynarodowych najemców (np. korporacji międzynarodowych, firm świadczących usługi finansowe), których strategia w zakresie nieruchomości i zapotrzebowanie na powierzchnię są wrażliwe na wahania w zewnętrznym środowisku gospodarczym.

W ujęciu lokalnym w 2023 roku **PKB** wzrósł realnie (po odliczeniu wpływu inflacji) o 0,2%, wobec wzrostu o 5,3% w analogicznym okresie 2022 roku. Na dynamikę PKB negatywnie oddziaływał popyt krajowy, spowodowany sytuacją geopolityczną kraju oraz utrzymującą się od dłuższego czasu wysoką inflacją. Jednak sytuacja polskiej gospodarki polepsza się. Komisja Europejska

prognozuje, że realny wzrost gospodarczy w Polsce w 2024 roku osiągnie 2,7%, będąc najwyższym spośród dużych gospodarek w Unii Europejskiej oraz wyższym względem średniej unijnej (1,4%) i średniej dla strefy euro (2,2%).

Pozytywne perspektywy dla rynku najmu widać również ze strony zwiększającej się liczby osób pracujących w Polsce. Zgodnie z metodologią Eurostatu, w grudniu 2023 roku **stopa bezrobocia** wyniosła 2,7% i w porównaniu z grudniem ubiegłego roku spadła o 0,2 pp. Rynek pracy w Polsce pozostaje zatem w bardzo dobrej kondycji, pomimo licznego (1,2 mln) napływu uchodźców z Ukrainy. Ponadto, zgodnie z szacunkami Eurostatu, pod koniec 2023 roku Polska była drugim krajem z najniższą stopą bezrobocia w UE, tuż po Malcie, gdzie wyniosła 2,4%.

Rynek inwestycyjny

W 2023 roku na polskim rynku biurowym zainwestowano 429 mln EUR, co oznacza niemal pięciokrotny spadek względem 2022 roku oraz najmniejszą wartość od 2009 roku. Podobnie jak w innych sektorach, na rynku biurowym obserwuje się zmniejszenie liczby i wartości pojedynczych transakcji, jak również mniejszą wartość w przeliczeniu na m².

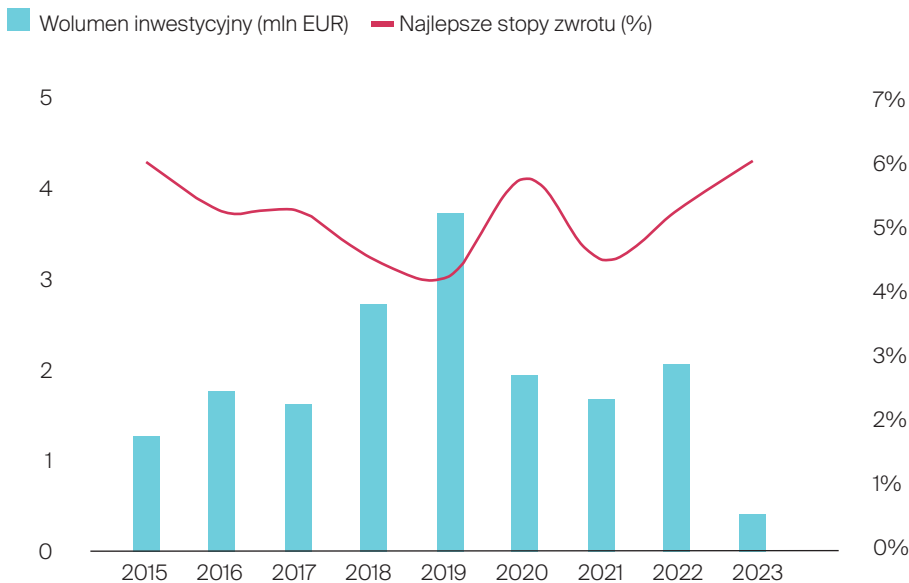
W 2023 roku odnotowaliśmy jedynie 18 transakcji, co oznacza spadek z 28 w roku poprzedzającym. Niemal wszystkie transakcje dotyczyły obiektów zlokalizowanych w Warszawie, z czego większość w lokalizacjach poza centralnymi, a jedyna transakcja biurowa poza stolicą dotyczyła niewielkiego (2 000 m²) budynku biurowego w Krakowie.

W 2023 roku nie odnotowaliśmy żadnej transakcji "prime" a większość stanowiły transakcje związane z wyższym ryzykiem. Największymi transakcjami były sprzedaż biurowca Mokotów Nova przez Tristan Capital Partners za 75 mln EUR oraz zakup budynku Wola Retro przez Adventum International od Develii za 69,8 mln EUR.

Ograniczona aktywność inwestorów wynika m.in. z wysokich stóp procentowych, restrykcyjnych warunków kredytowania i niepewnego otoczenia makroekonomicznego. Jednakże, w związku

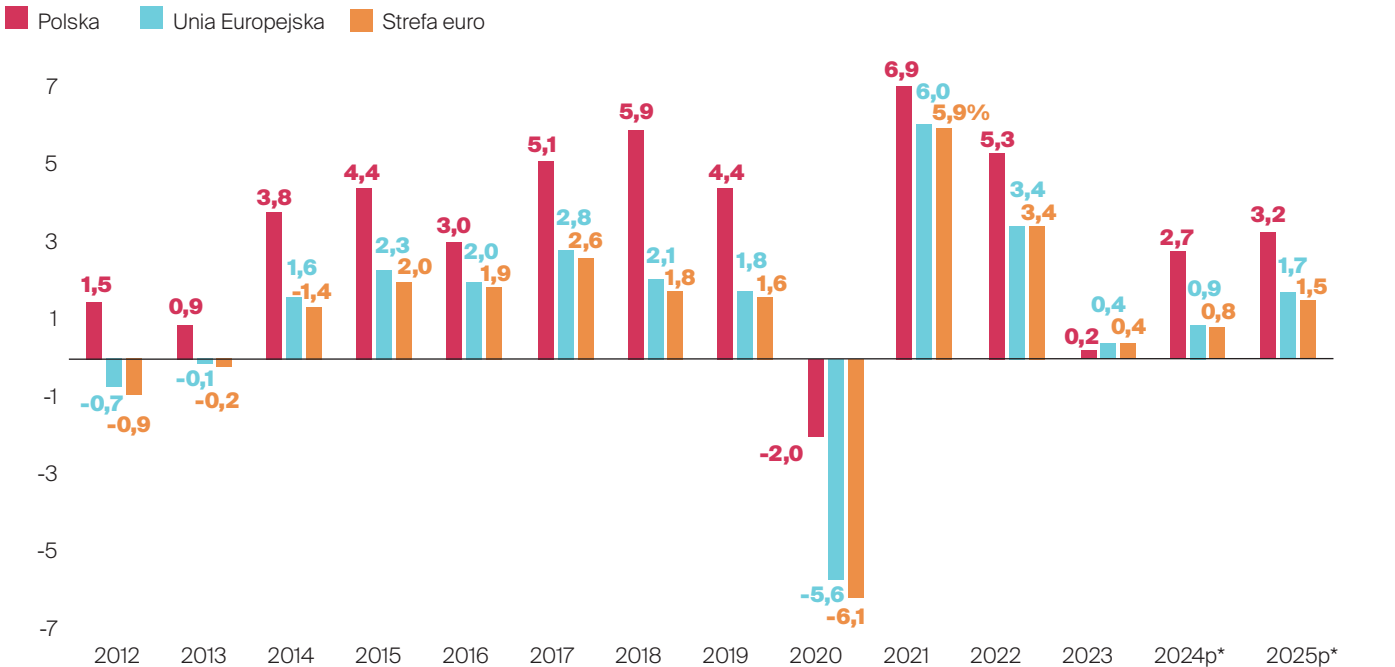
ze spadającą inflacją oraz oczekiwanym obniżeniem stóp procentowych w strefie euro, oczekujemy ożywienia na rynku inwestycyjnym w drugiej połowie 2024 roku.

Wykres 4 Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości biurowe oraz najlepsze stopy zwrotu



Źródło: Knight Frank

Wykres 5 Dynamika wzrostu PKB (r-d-r) (%)



Źródło: Knight Frank na podstawie Eurostat i Komisji Europejskiej
p* - prognoza Komisji Europejskiej

Sektor handlowy

- Koniunktura na rynku handlowym uległa poprawie. Odwiedzalność centrów handlowych oraz ich nominalne obroty w roku 2023 odbudowały się do poziomów notowanych przed pandemią.
- Poziom pustostanów w centrach handlowych pozostaje na niskim poziomie. W III kwartale 2023 roku w ośmiu największych aglomeracjach wynosił 3,6%, (spadek z 4,7% w analogicznym okresie 2022 roku).
- Czynsze w najlepszych obiektach wykazują trend wzrostowy, z największymi wzrostami przekraczającymi 10% obserwowanymi w najlepszych lokalach w parkach handlowych.
- W 2023 roku liczba powierzchni handlowej oddanej do użytkowania znacznie wzrosła i wyniosła 420 000 m², co jest najlepszym wynikiem od roku 2016.
- W dalszym ciągu aktywność deweloperów skupiona jest na małych miastach (poniżej 100 000 mieszkańców), gdzie oddano do użytkowania ponad 60% nowej podaży i gdzie znajduje się 66% całkowitej powierzchni w budowie.
- Zdecydowana większość (65%) powierzchni handlowej oddanej do użytkowania w roku 2023 stanowią obiekty o powierzchni do 12 000 m², a najczęściej budowanym formatem są wciąż parki handlowe.

Koniunktura rynkowa

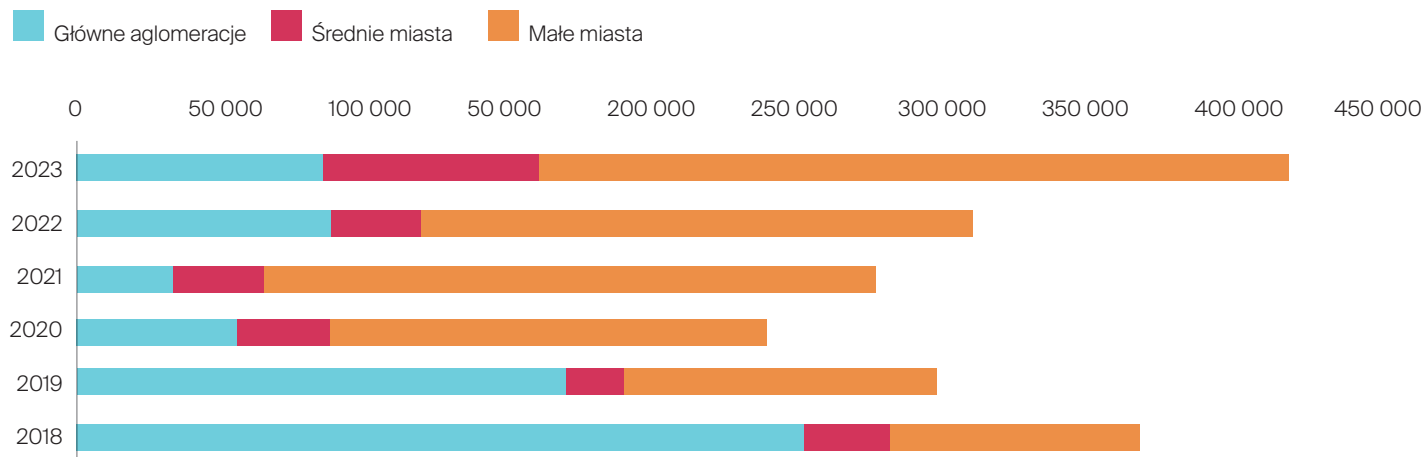
W minionym roku sektor handlowy w Polsce doświadczył znaczącego rozwoju, zwłaszcza w mniejszych miastach (o populacji nie przekraczającej 100 000 mieszkańców). W najmniejszych ośrodkach miejskich oddano do użytkowania ponad 250 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, czyli ponad 60% całkowitej nowej podaży w kraju. Równocześnie jedynie 17% nowej podaży w Polsce zrealizowano w ośmiu największych aglomeracjach.

W rezultacie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec 2023 roku wyniosły niemal 13 mln m². Nieco ponad połowa całkowitych zasobów zlokalizowana jest w ośmiu największych aglomeracjach, 23% w miastach średniej wielkości (z liczbą ludności pomiędzy 100 000 a 400 000), a 26% w najmniejszych ośrodkach miejskich (poniżej 100 000 mieszkańców).

Aktywność deweloperska, po zastoju w czasie pandemii, ponownie wzrosła. Na koniec 2023 roku w budowie znajdowało się 380 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, czyli najwięcej od trzech lat.

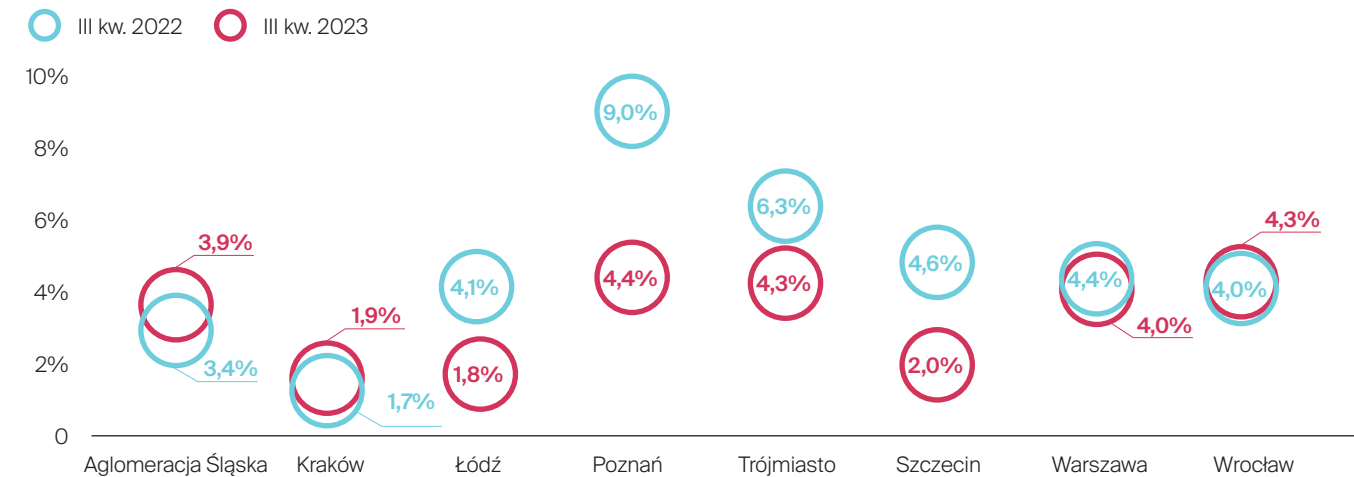
W dalszym ciągu najwięcej powierzchni (ponad 66%) w budowie jest w miastach małych i średnich, co wynika zarówno z wysokiego nasycenia powierzchnią handlową w największych aglomeracjach,

Wykres 1 Roczna podaż powierzchni handlowej (m²)



Źródło: Knight Frank

Wykres 2 Pustostany w 8 największych aglomeracjach



Źródło: Knight Frank

brakiem dostępności odpowiednich działek czy ich wysoką ceną, jak i dużym popytem ze strony rynku inwestycyjnego na niewielkie obiekty handlowe.

W 2023 roku nadal obserwowano zainteresowanie inwestorów budową niewielkich obiektów handlowych o powierzchni 5 000 - 10 000 m², głównie w formie parków handlowych, które m.in. dzięki brakowi powierzchni wspólnych są tańsze w realizacji oraz w eksploatacji, a w czasie pandemii wykazały się największą odpornością na spadki

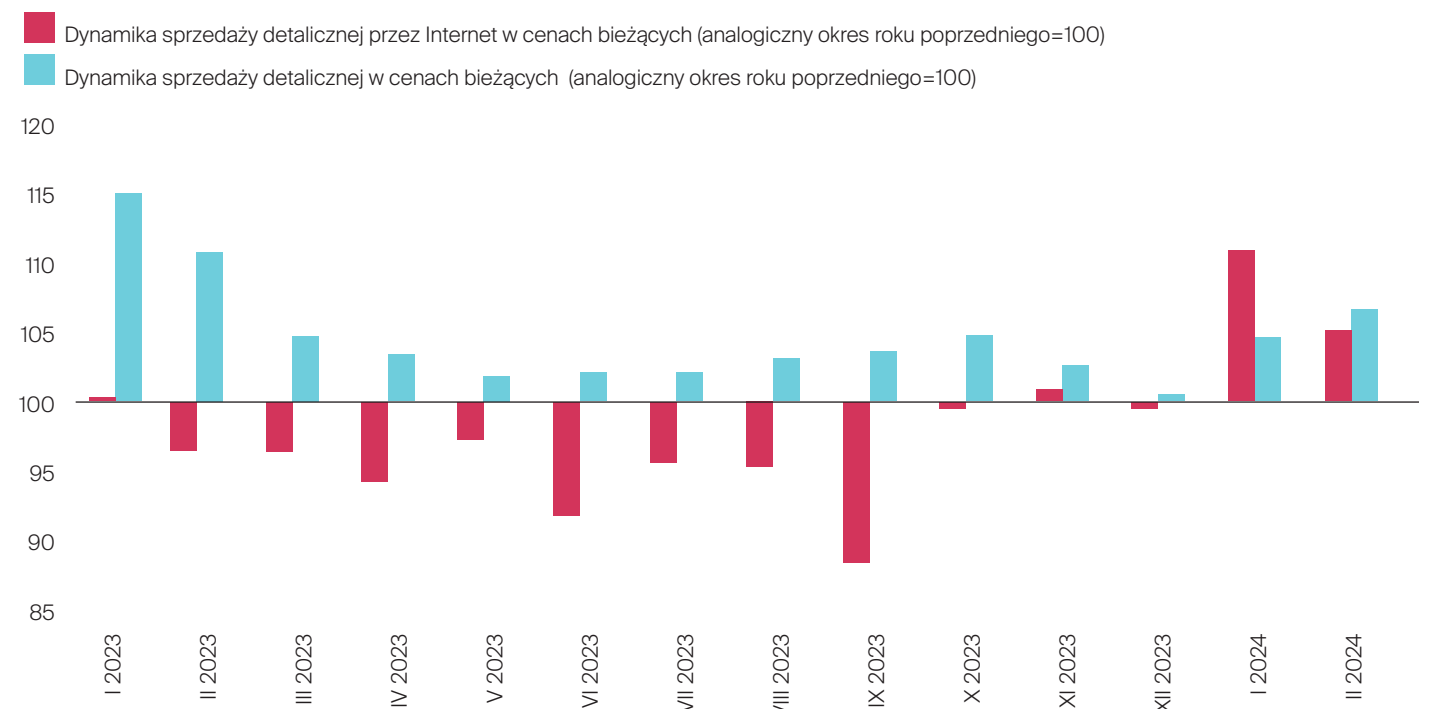
odwiedzalności i obrotów. Równocześnie niemal 20% całkowitej nowej podaży na rynku nieruchomości stanowiły rozbudowy istniejących obiektów.

Od 4 lat na rynku polskim nie powstał żaden obiekt o powierzchni ponad 40 000 m². Największym obiektem ukończonym w 2023 roku była modernizacja centrum handlowego Fort Wola w Warszawie o powierzchni 22 000 m². Obecnie, największe obiekty handlowe w trakcie budowy to park handlowy OTO Park Koszalin o powierzchni 38 000 m² budowany przez Acteeum Group

oraz centrum handlowe Nowa Sukcesja w Łodzi o powierzchni 35 000 m², które po ogłoszeniu upadłości w roku 2020 zostało nabyte przez Amush Investment Group i po modernizacji oraz rekompensacji planuje otwarcie pod nową nazwą w czwartym kwartale roku 2024.

Rynek handlowy w największych aglomeracjach jest ustabilizowany i dojrzały, a liczba lokalizacji, w których występuje korzystna relacja catchementu do konkurencji jest bardzo ograniczona. W największych miastach coraz częściej zatem obserwować

Wykres 3 Dynamika sprzedaży detalicznej i sprzedaży przez internet



Źródło: GUS

będziemy modernizację i rozbudowę, natomiast nowe obiekty powstawać będą w mniejszych ośrodkach miejskich, gdzie rynek jest nasycony w znacznie mniejszym stopniu.

Koniunktura na rynku handlowym w 2023 roku uległa poprawie, czego dowodzi również malejący poziom pustostanów w centrach handlowych w największych aglomeracjach. W ośmiu największych ośrodkach miejskich, na przełomie lipca i sierpnia 2023 roku, doroczne badanie pustostanów wykazało spadek współczynnika powierzchni niewynajętej do 3,6% z 4,7% w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W dwóch aglomeracjach zanotowaliśmy lekki wzrost - w śląskiej z 3,4% do 3,9% oraz we wrocławskiej z 4,0% do 4,3%. W pozostałych aglomeracjach zaobserwowaliśmy spadek niewynajętej powierzchni, z czego największy w aglomeracji poznańskiej (z 9,0% do 4,4%),

szczyecińskiej (z 4,6% do 2,0%) oraz łódzkiej (z 4,1% do 1,8%).

Popyt na powierzchnie handlowe również wraca do poziomów notowanych przed pandemią, w 2023 roku liczba debiutujących na polskim rynku wyniosła niemal 30, co stanowi najlepszy wynik od czterech lat. Wśród nowych graczy na rynku handlowym znalazły się m. in. Woolworth, Lush, Moschino, Candy Pop, Solmarczy Mokida.

Również klienci powrócili do centrów handlowych. Badanie odwiedzalności przeprowadzone przez Polską Radę Centrów Handlowych pokazało, że liczba klientów na 1 m² powierzchni najmu, wzrosła w 2023 roku o 4,6% w porównaniu z rokiem poprzednim i przekroczyła wyniki osiągane przed pandemią w 2019 roku.

Im większe centrum handlowe tym lepsze wskaźniki odwiedzalności. W obiektach

o powierzchni powyżej 60 000 m² wzrost wyniósł 6,1%, natomiast w najmniejszych o powierzchni od 5 000 do 20 000 m² jedynie 2,4%.

Wraz ze wzrostem liczby klientów zwiększyły się obroty centrów handlowych w cenach bieżących. W ciągu całego 2023 roku obroty najemców w centrach handlowych wzrosły o 9,2% w porównaniu z rokiem poprzednim, przy czym największy wzrost zanotowały obiekty najmniejsze (5 000 - 20 000 m²), gdzie wzrost obrotów wyniósł 12,2% w porównaniu do roku 2022 przy równocześnie najmniejszym przyroście liczby odwiedzających.

Najmniejszy wzrost obrotów zanotowały obiekty średniej wielkości (20 000 - 40 000 m²), gdzie wzrosły o 6,5% w porównaniu do 2022 roku. W największych galeriach (powyżej 60 000 m²) średni wzrost wyniósł 9,1%.

TRENDY



W dalszym ciągu aktywność deweloperska skoncentrowana będzie na małych miastach, ze względu na wysokie nasycenie w największych aglomeracjach oraz duży popyt na małe formaty handlowe.



Nasili się trend modernizacji w związku ze starzeniem się obiektów handlowych oraz coraz bardziej precyzyjnymi wymaganiami ze strony UE w zakresie ESG.



W związku ze spadającą inflacją i stabilną sytuacją na rynku pracy prognozujemy dalszą poprawę wskaźnika ufności konsumenckiej oraz wzrost sprzedaży detalicznej.



Wraz z poprawą czynników makroekonomicznych nastąpi również dalszy wzrost odwiedzalności i obrotów centrów handlowych.



Współczynnik pustostanów w centrach handlowych będzie dalej spadał ze względu na małą podaż w tym segmencie rynku, przy równocześnie zachowanym silnym popycie.



Poziom czynszów utrzyma trend wzrostowy m.in. ze względu na stabilny popyt ze strony najemców, rosnące obroty oraz odwiedzalność.

Tło ekonomiczne

Sektor nowoczesnej powierzchni handlowej pozostaje w dobrej kondycji pomimo trudnego otoczenia makroekonomicznego. Ograniczenie wydatków konsumpcyjnych i spadek tempa wzrostu sprzedaży detalicznej w kraju, nieuniknione przy wysokiej inflacji, nie miały przełożenia na wyniki centrów handlowych, które zanotowały w 2023 roku wzrost obrotów i odwiedzalności w stosunku do 2022 roku. Ponadto rynek handlu korzysta z dobrej sytuacji na rynku pracy, bowiem wynagrodzenia rosną szybciej niż inflacja, a poziom bezrobocia w Polsce jest drugi najniższy w całej UE.

Sprzedaż detaliczna w Polsce w cenach stałych w 2023 roku spadła o 2,7% względem roku poprzedniego wykazując trend spadkowy drugi raz w historii po 2020 roku, który naznaczony był wybuchem pandemii. Jednak biorąc pod uwagę spadek inflacji, spodziewać się należy wzrostu sprzedaży detalicznej w 2024 roku, co przełoży się na lepsze wyniki sektora handlowego. W cenach bieżących dynamika sprzedaży detalicznej była pozytywna w porównaniu z rokiem poprzednim.

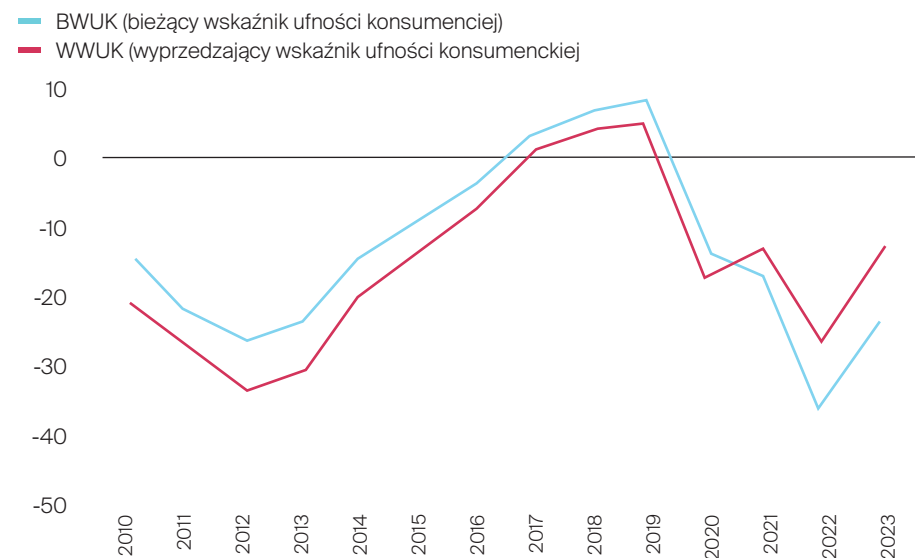
Zmniejszył się udział **sprzedaży przez Internet** w sprzedaży detalicznej z poziomu 8,4% - 11,9% w 2022 roku do 7,7% - 11,7% w 2023 roku. Dane te korelują ze wzrostem

odwiedzalności centrów handlowych wskazując na potrzebę powrotu klientów do doświadczenia tradycyjnej formy zakupów.

W 2023 roku **bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej** (BWUK), który odzwierciedla obecne tendencje konsumpcji indywidualnej, był trzecim najgorszym wynikiem od 10 lat, tuż po 2022 i 2013 roku, kiedy wyniósł odpowiednio -39,8 i -26,7. Jednak **wyprzedzający wskaźnik**

ufności konsumenckiej (WWUK), który prognozuje spodziewane tendencje konsumpcji indywidualnej w nadchodzących miesiącach, w porównaniu z całym 2022 rokiem WWUK był wyższy o 14,7 punktów i ukształtował się na poziomie -14,8. Wartość wskaźnika WWUK w 2023 roku stanowiła najlepszy wynik od pandemicznego 2020 roku dając podstawę do pozytywnych prognoz na 2024 rok.

Wykres 4 Koniunktura konsumencka



Źródło: GUS

Rynek inwestycyjny

Całkowita wartość inwestycji w obiekty handlowe w Polsce spadła w 2023 roku do 430 mln EUR z ponad 2 mld EUR w roku poprzedzającym. Łączna wartość inwestycji w nieruchomości handlowe miała zatem 21% udział w całkowitym wolumenie, najmniejszy od 2010 roku, kiedy wyniósł 13%.

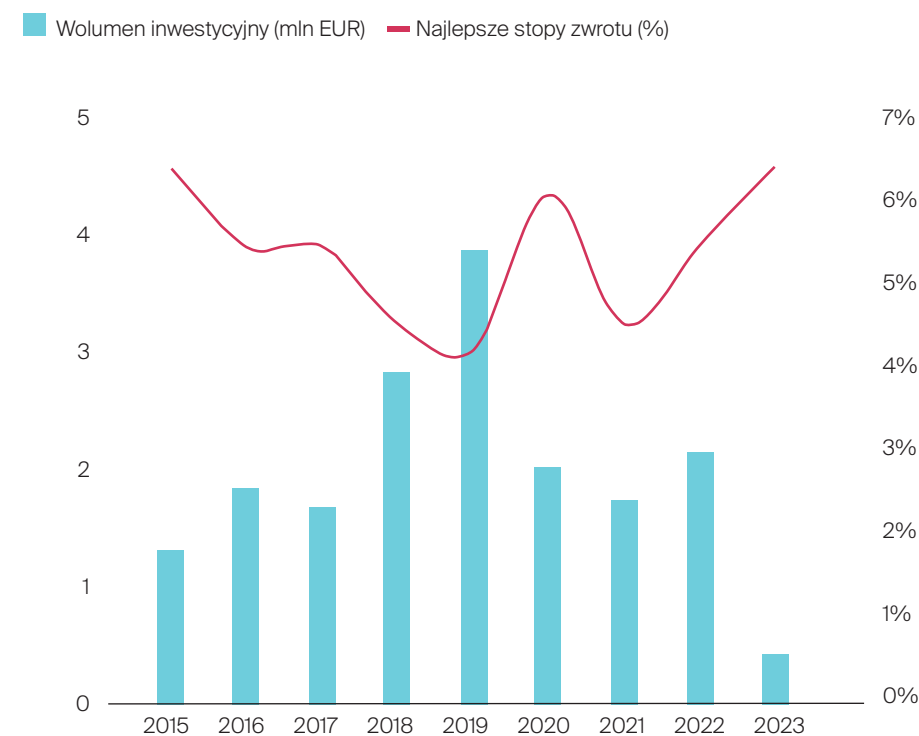
Rynek jednak pozostaje płynny, a ograniczony wolumen wynika ze struktury popytu, bowiem zdecydowana większość transakcji dotyczyła niewielkich obiektów w mniejszych miastach. Począwszy od 2019 roku na rynku inwestycyjnym w Polsce nie odnotowano transakcji centrami handlowymi typu „prime”.

Równocześnie, w 2023 roku odnotowaliśmy tylko jedną transakcję przekraczającą 100 mln EUR – był to zakup Parku Handlowego Matarnia przez Frey od Ingka Centers za 102 mln EUR. Drugą największą transakcją był zakup PKO TFI Portfolio przez Lords FB o wartości 56 mln EUR.

Łącznie na rynku nieruchomości handlowych odnotowaliśmy niemal 30 transakcji, a średnia wartość pojedynczej transakcji wyniosła jedynie 15,9 mln EUR w porównaniu do 32,9 mln EUR w 2022 roku czy 56,9 mln w przepandemicznym 2019 roku.

Wykres 5

Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości biurowe oraz najlepsze stopy zwrotu



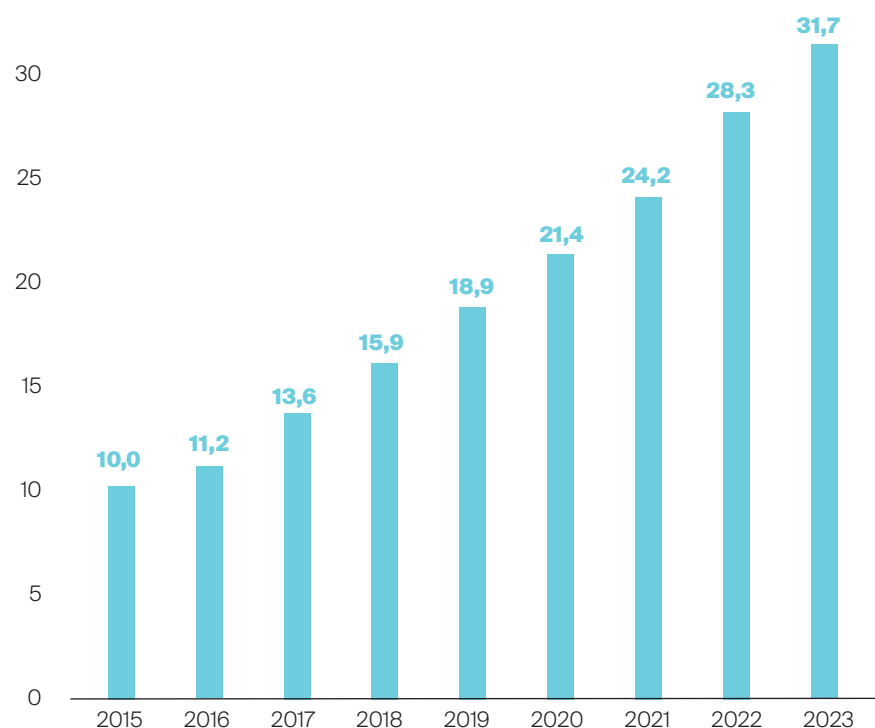
Źródło: Knight Frank

Sektor magazynowy

- Popyt na wynajem nieruchomości magazynowych pozostaje silny. W 2023 roku wynajęto ponad 5,6 mln m², co było trzecim najwyższym wynikiem w historii.
- Rynek magazynowy dynamicznie się rozwija. W ciągu ostatnich pięciu lat liczba powierzchni magazynowej wzrosła dwukrotnie do poziomu 31,7 mln m² na koniec 2023 roku.
- Rynek magazynowy będzie się dalej rósł, choć w mniejszym tempie niż w roku ubiegłym. W budowie jest 2,8 mln m² powierzchni, o 18% mniej niż na koniec 2022 roku.
- Poziom pustostanów wzrósł w 2023 roku do 7,4%, jednak ograniczona liczba powierzchni w budowie oraz wysoki poziom przynajmniej powinny zatrzymać trend wzrostowy.
- Poziom czynszów po wzrostach w 2022 roku ustabilizował się na poziomie 3,5 – 4,5 EUR/m²/miesiąc w głównych obszarach logistycznych oraz 6 – 7,5 EUR/m²/miesiąc w przypadku SBU w granicach administracyjnych największych miast.
- Opłaty eksploatacyjne w ciągu ostatnich dwóch lat wzrosły o co najmniej 1/3, a w niektórych przypadkach nawet o połowę i obecnie mieszczą się zwykle w przedziale od 4 do 7 PLN/m²/miesiąc.

Koniunktura rynkowa

Wykres 1 Powierzchnia magazynowa w Polsce (mln m²)



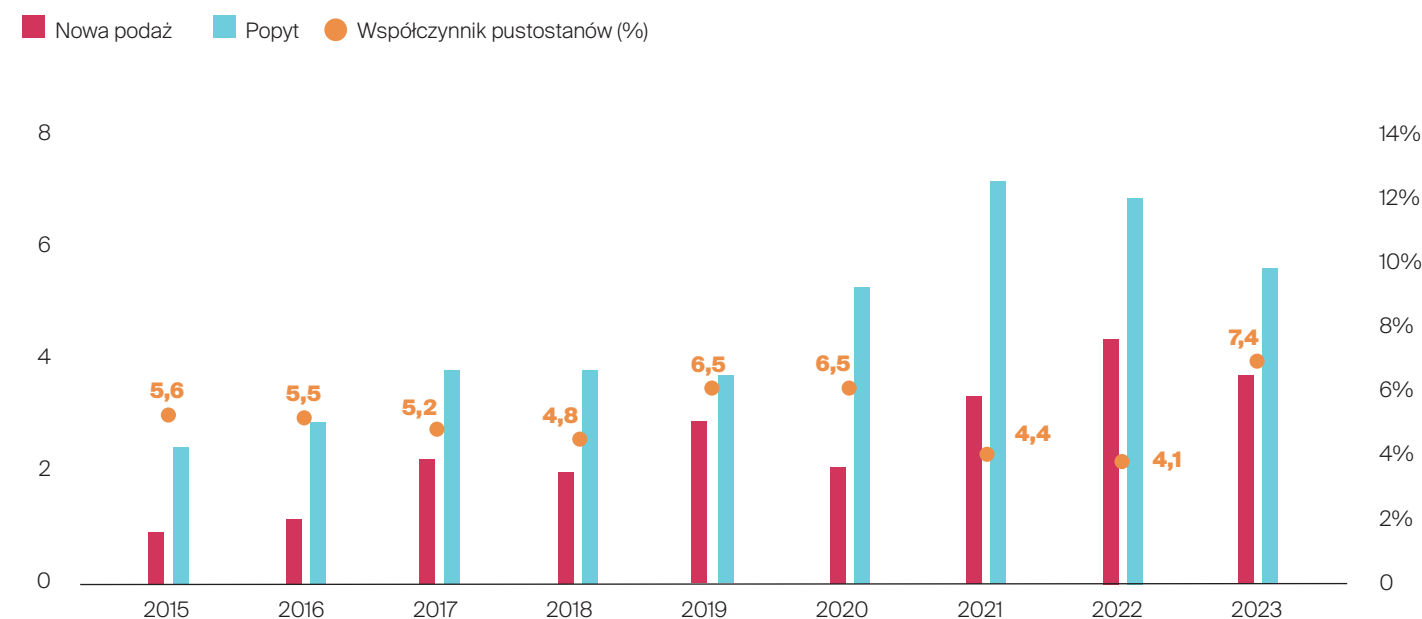
Źródło: Knight Frank

Rynek magazynowy jest najszybciej rosnącym sektorem nieruchomości komercyjnych w Polsce z tempem wzrostu w 2023 roku wynoszącym 12%. W ciągu ostatnich 10 lat powierzchnia magazynowa wzrosła ponad czterokrotnie, z 7,5 mln m² w 2014 roku do 31,7 mln m² na koniec 2023 roku. W samym 2023 roku deweloperzy zrealizowali 3,7 mln m², co jest drugim najwyższym wolumenem rocznej nowej powierzchni dostarczonej na rynek w historii.

Główne czynniki wpływające na rozwój rynku magazynowego w Polsce to strategiczne położenie w Europie, rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz duży wewnętrzny rynek zbytu. Polska jest również beneficjentem trendu nearshoringu polegającego na przenoszeniu obiektów magazynowych bliżej finalnego odbiorcy.

Rozwój rynku przyspieszył od wybuchu pandemii. 42% całkowitych zasobów zostało wybudowanych w ostatnich trzech latach. Na szybki rozwój rynku w tym okresie wpływ miało ożywienie konsumpcji wewnętrznej, w tym wzrost udziału sprzedaży online w sprzedaży detalicznej oraz wzrost produkcji sprzedanej przemysłu od 2021 roku, co

Wykres 2 Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Polsce (mln m², %)



Źródło: Knight Frank

wpłynęło na wzrost zapotrzebowania na powierzchnie magazynowo-logistyczne i produkcyjne.

Oslabienie konsumpcji będące wynikiem wzrostu inflacji oraz spadek produkcji sprzedanej przemysłu w 2023 roku spowodowały tym samym lekkie osłabienie popytu na wynajem powierzchni magazynowych.

W 2023 roku liczba wynajętej powierzchni magazynowej wyniosła 5,6 mln m² i była poniżej rekordowych wyników osiągniętych w latach 2021 i 2022 wynoszących odpowiednio 7,1 mln m² i 6,8 mln m². Wciąż jednak stanowiła trzeci najwyższy wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w historii.

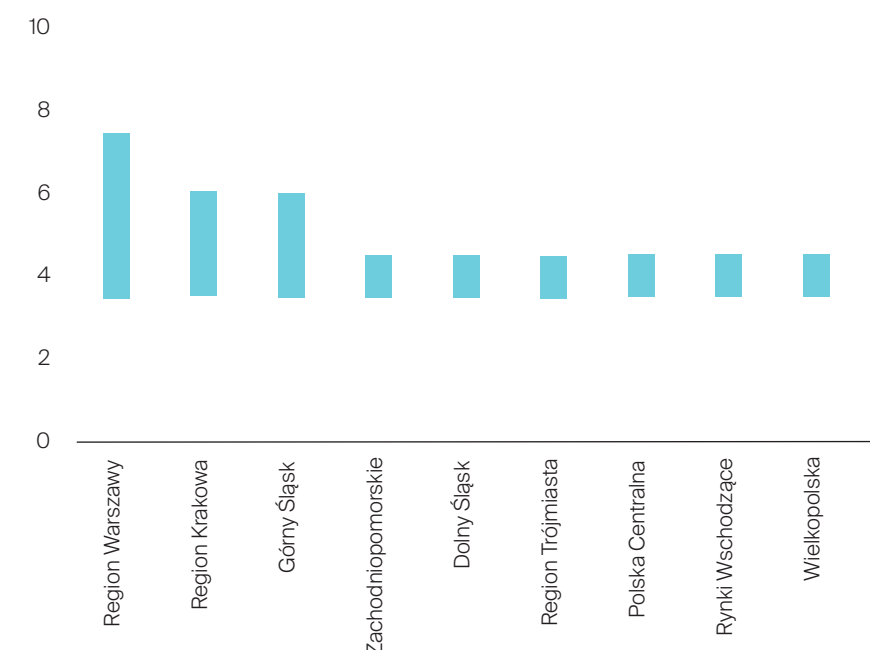
Popyt w dalszym ciągu generowany był głównie przez sektory logistyczny, produkcyjny, e-commerce, dystrybucji oraz produktów szybko zbywalnych.

Najwięcej powierzchni wynajęto na głównych rynkach w Polsce tj. w regionie Warszawy, na Dolnym Śląsku oraz na Górnym Śląsku, których zaletą jest strategiczne położenie oraz bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura umożliwiająca łatwy dostęp do krajowych i zagranicznych rynków zbytu.

W 2023 roku największym zainteresowaniem najemców cieszyły się powierzchnie do 10 000 m². Całkowity wolumen wynajętej powierzchni do 10 000 m² wyniósł 1,9 mln m² i stanowił 35% całkowitego wolumenu podpisanych umów. Trend ten został zachowany również względem

poprzedniego roku. Równocześnie, w roku 2023 podpisano sześć umów o powierzchni powyżej 80 000 m². Największe transakcje na rynku najmu w 2023 roku to umowy w ramach parku P3 Wrocław na łączną powierzchnię 265 000 m².

Wykres 3 Wywoławcze stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

Wysoki wolumen nowej podaży oraz lekko obniżona aktywność najemców przełożyły się na wzrost poziomu pustostanów, który na koniec 2023 roku wzrósł do 7,4% (z 4,15% odnotowanych na koniec 2022). Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowaliśmy w Centralnej Polsce, gdzie wyniósł 10,2%, natomiast najmniejszy w Trójmieście – 1,7%.

Rynek magazynowy ze względu na tempo budowy szybko reaguje na zmiany otoczenia rynkowego, dlatego też liczba rozpoczynanych budów spadła o 18% względem analogicznego okresu roku poprzedniego i wyniosła 2,8 mln m².

Deweloperzy wykazują również mniejszą skłonność rozpoczynania budów spekulacyjnych i obecnie większość (51%) budowanej powierzchni jest już zabezpieczona umowami najmu.

Zmniejszona liczba powierzchni w budowie oraz wysoki poziom przynajmniej pozytywnie wpłyną na poziom pustostanów w najbliższych kwartałach.

Czynsze wywoławcze, po okresie intensywnego wzrostu w 2022 roku, ustabilizowały się w 2023 roku i obecnie wynoszą zazwyczaj od 3,5 do

4,5 EUR/m²/miesiąc w głównych obszarach logistycznych oraz 6 – 7,5 EUR/m²/miesiąc w przypadku SBU w granicach administracyjnych największych miast. Najdroższymi lokalizacjami pozostają Warszawa oraz Kraków, gdzie czynsze wynikają m.in. z wysokich cen działek oraz ich ograniczonej dostępności.

Dodatkowym obciążeniem dla najemców są opłaty eksploatacyjne, które w ciągu ostatnich dwóch lat wzrosły o co najmniej 1/3, a w niektórych przypadkach nawet o połowę i obecnie mieszczą się zwykle w przedziale od 4 do 7 PLN/m²/miesiąc.

Tło ekonomiczne

Słabszy wynik liczby wynajętej powierzchni na rynku nieruchomości magazynowych w 2023 roku koreluje ze spadkiem dynamiki sprzedaży detalicznej oraz spadkiem produkcji sprzedanej przemysłu i aktywności nabywców w sektorze produkcyjnym wyrażonym wskaźnikiem PMI.

Wskaźnik PMI, wyrażany w skali od 1 do 100, od 20 miesięcy pozostaje poniżej neutralnego progu ustalonego na poziomie 50 punktów.

W grudniu 2023 roku wskaźnik PMI wyniósł 47,4 pkt wobec 48,7 pkt notowanych miesiąc

wcześniej, natomiast roczna średnia PMI za 2023 rok wyniosła 46,2 pkt, co jest trzecim najgorszym wynikiem polskiego PMI od początku prowadzenia badań w 1998 roku.

Pomimo niskiej wartości wskaźnika PMI, można dostrzec pozytywne sygnały dla przemysłu i całej gospodarki, ponieważ wartość grudniowego wskaźnika była drugim najlepszym po listopadzie (48,7 pkt) wynikiem od marca 2023 roku.

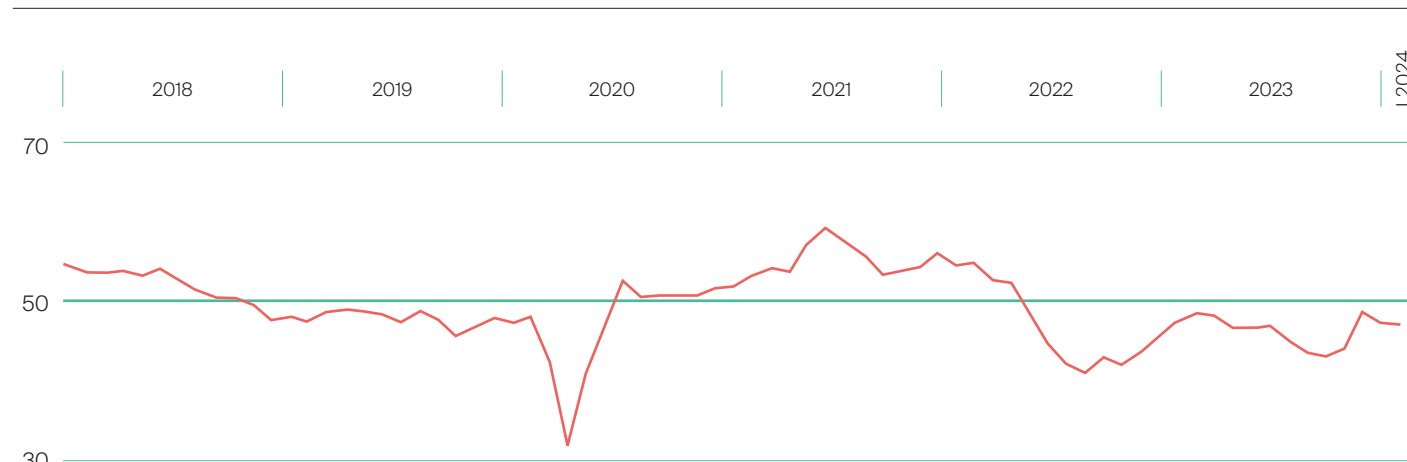
Co więcej, polski przemysł na tle pozostałych państw UE radzi sobie dobrze, notując w grudniu 2023 roku wyższy wskaźnik PMI

niż strefa euro (44,2 pkt) oraz Francja (42,0 pkt) czy Niemcy (43,1 pkt).

W 2023 roku spowolniła również **produkcja sprzedana przemysłu** w Polsce, która w ostatnich 12 miesiącach była o 1,5% niższa niż przed rokiem, kiedy notowano wzrost o 10,2% w stosunku do 2021 roku.

Co istotne, osłabienie produkcji przemysłowej jest typowe dla całej Europy, a spadek produkcji sprzedanej przemysłu w Polsce jest poniżej średniej dla Unii Europejskiej oraz dla strefy euro, które względem 2022 roku zanotowały spadek odpowiednio o 2% i 2,4%.

Wykres 4 PMI w Polsce



Źródło: Knight Frank

TRENDY



Popyt na wynajem powierzchni magazynowych utrzyma się na wysokim poziomie, z trendem wzrostowym wynikającym m.in. ze spodziewanego ożywienia sektora przemysłowego oraz wzrostu sprzedaży detalicznej.



Liczba obiektów magazynowych budowanych spekulacyjnie utrzyma się na niskim poziomie ze względu na stabilizację popytu oraz wysoki poziom pustostanów.



Rynek w coraz większym stopniu będzie się rozwijać poza głównymi aglomeracjami, zwłaszcza w zachodniej części kraju. Sprzyja temu rozwój infrastruktury, większa dostępność działek, ich niższe ceny oraz korzystne warunki na rynku pracy.



Utrwalą się zmiany w standardach technicznych związane m.in. ze zwiększaniem pojemności składowania i spełniania kryteriów ESG. (m.in. zwiększona wysokość do 12 m, instalacja paneli fotowoltaicznych oraz odzyskiwanie wody deszczowej).



Czynsze wywoławcze, po wzrostach w latach ubiegłych, pozostaną stabilne w 2024 roku m.in. ze względu na wysoki poziom pustostanów.



Poziom pustostanów będzie spadał ze względu na ograniczoną planowaną nową podaż oraz prognozowane ożywienie po stronie popytowej.



Tempo przyrostu nowej powierzchni magazynowej zmaleje do czasu wchłonięcia pustostanów.

Rynek inwestycyjny

Magazyny i obiekty logistyczne pozostają najbardziej płynnym sektorem nieruchomości komercyjnych, ciesząc się nieprzerwanym zainteresowaniem inwestorów od czasu wybuchu pandemii i zmian strukturalnych na rynku. Sektor ten nie jest odporny na spowolnienie gospodarcze, co widoczne jest w zmniejszonym wolumenie inwestycyjnym, zwiększonych stopach zwrotu, jak również w mniejszej liczbie i wartości średniej transakcji, jednak wciąż pozostaje najbardziej atrakcyjnym dla inwestorów, segmentem rynku nieruchomości komercyjnych.

W 2023 roku odnotowaliśmy niemal 30 transakcji o łącznej wartości sięgającej niemal 966 mln EUR. Tym samym, udział sektora magazynowego wyniósł 33% w całkowitej liczbie transakcji oraz 47% w całkowitym wolumenie inwestycyjnym czwarty rok z rzędu, wyprzedzając nieruchomości biurowe i handlowe.

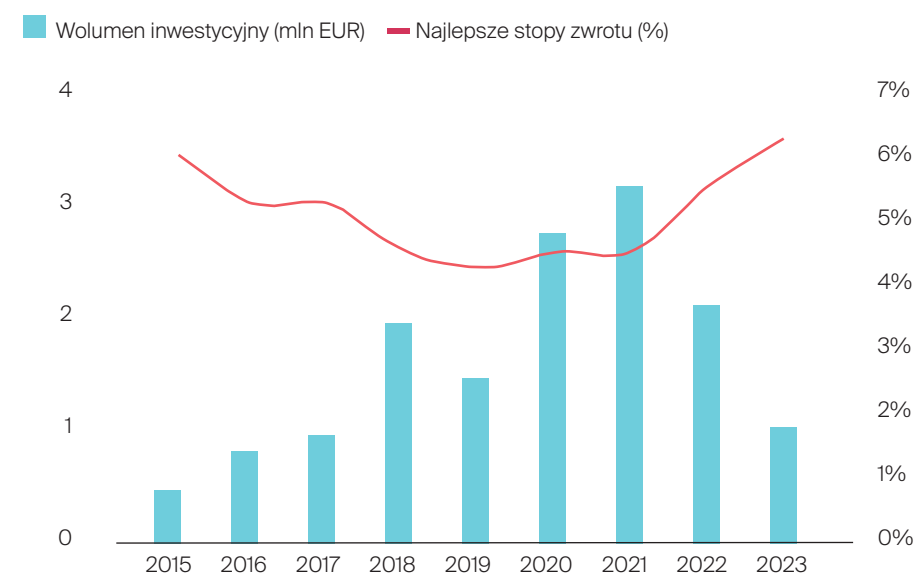
Największe transakcje inwestycyjne na rynku magazynowym to zakup przez NREP 80% udziałów 7R o wartości 200 mln EUR oraz sprzedaż przez Panattoni parku logistycznego Wrocław Campus 39 za 138,5 mln EUR.

Podobnie jak w innych sektorach, również na rynku magazynowym zanotowaliśmy spadek

łącznego wolumenu inwestycyjnego. W przypadku nieruchomości magazynowych i logistycznych był jednak on istotnie mniejszy niż w sektorze handlowym i biurowym, gdzie wyniósł odpowiednio -70% i -80% w porównaniu do -50% w sektorze magazynowym.

Spadła również średnia wartość pojedynczej transakcji z 46 mln EUR w 2022 roku do 36 mln EUR w 2023 roku, najmniejszej wartości od czasu wybuchu pandemii.

Wykres 5 Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości biurowe oraz najlepsze stopy zwrotu



Źródło: Knight Frank

Kontakty

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

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY

Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY

Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

w Polsce

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

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

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

BIBLIOTEKA RAPORTÓW



© Knight Frank Sp. z o.o. 2024

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.