

Review 2024 & Outlook 2025



2024/2025

Podsumowanie rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2024 roku oraz prognozy na 2025 rok: analiza koniunktury rynkowej, otoczenia makroekonomicznego i kluczowych trendów kształtujących przyszłość rynku.

knightfrank.com.pl/research



Wstęp

Polski rynek nieruchomości pozostaje w bardzo dobrej kondycji, co znajduje odzwierciedlenie w stabilnych wynikach na rynku najmu oraz dynamicznym ożywieniu na rynku inwestycyjnym. Dzięki solidnym fundamentom rynkowym oraz optymistycznym prognozom makroekonomicznym, trend wzrostowy będzie kontynuowany w 2025 roku.

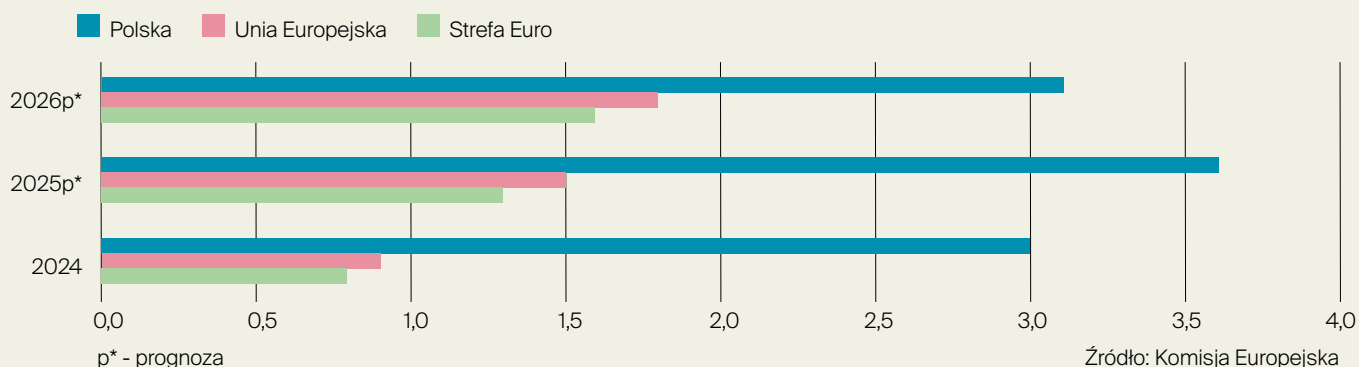
Polska gospodarka odnotowała dynamiczny wzrost w 2024 roku, a realny PKB zwiększył się z 0,2% w 2023 roku do około 3%, co plasuje nasz kraj w gronie najszybciej rozwijających się gospodarek Unii Europejskiej. Prognozy na 2025 rok wskazują na wzrost PKB o 3,6%, a kluczowym czynnikiem wspierającym ten rozwój pozostanie konsumpcja prywatna, napędzana wzrostem płac oraz rekordowo niskim poziomem bezrobocia (najniższym w UE).

Popyt na rynku najmu pozostaje stabilny, wspierany przez sprzyjające czynniki makroekonomiczne, takie jak rosnący PKB, silny rynek pracy, rozwój e-commerce, wzrost sprzedaży detalicznej, stabilność produkcji przemysłowej oraz długoterminowe trendy, takie jak nearshoring i Business Process Offshoring.

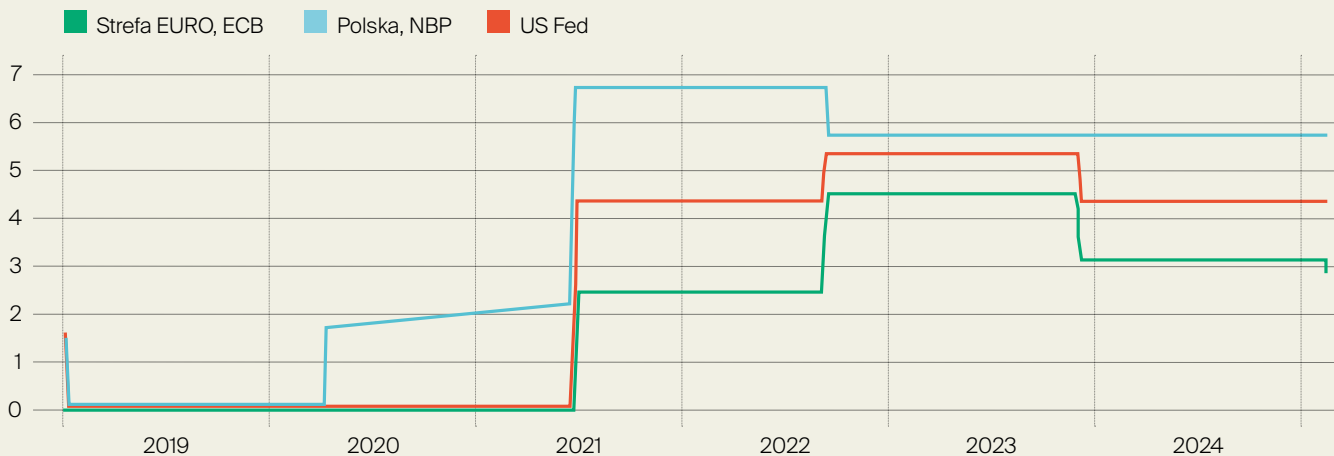
W sektorze biurowym odnotowaliśmy niewielki, 3% spadek wynajętej powierzchni w porównaniu z rokiem ubiegłym, podczas gdy sektor magazynowy wzrósł o 4%. Aktywność deweloperska jest ograniczona, co w 2025 roku powinno pomóc w lepszym zbilansowaniu podaży i popytu. W rezultacie czynsze w najlepszych lokalizacjach nieznacznie wzrosły i prognozowane jest ich utrzymanie na stabilnym poziomie w 2025 roku. Trend zmniejszonej aktywności deweloperskiej nie dotyczy sektora BTR, gdzie wysoki deficyt mieszkaniowy w połączeniu z ograniczoną siłą nabywczą skutkują silnym popytem na wynajem mieszkań, a co za tym idzie wzrostem aktywności budowlanej.

Polski rynek inwestycyjny wszedł w fazę ożywienia. W 2024 całkowity wolumen inwestycyjny wyniósł ponad 5 mld EUR i był ponad dwukrotnie większy niż w roku poprzednim oraz lekko poniżej średniej pięcioletniej wynoszącej 5,3 mld EUR. Wzrosła również płynność rynku, w 2024 roku zawarto ponad 130 transakcji, czyli o niemal 60% więcej niż w roku poprzednim. Oczekujemy, że w 2025 roku aktywność inwestycyjna pozostanie wysoka ze względu na stabilne wyniki na rynku najmu, pozytywne wskaźniki makroekonomiczne oraz politykę łagodzenia polityki monetarnej przez wiele banków centralnych.

Wzrost PKB



Stopy procentowe banków centralnych



Źródło: NBP, US Fed, ECB

Spis treści

Strona 3
WSTĘP

Strona 4
SEKTOR BIUROWY

Strona 8
SEKTOR HANDLOWY

Strona 12
SEKTOR MAGAZYNOWY

Strona 16
SEKTOR BTR



Polski rynek nieruchomości pozostaje w bardzo dobrej kondycji, co znajduje odzwierciedlenie w stabilnych wynikach na rynku najmu oraz dynamicznym ożywieniu na rynku inwestycyjnym. Dzięki solidnym fundamentom rynkowym oraz optymistycznym prognozom makroekonomicznym, trend wzrostowy będzie kontynuowany w 2025 roku.

Dorota Lachowska,
Head of Research

Sektor biurowy



- ▶ Popyt na wynajem nieruchomości biurowych pozostaje stabilny. W 2024 roku liczba wynajętej powierzchni wyniosła 1,5 mln m² i była o 6% wyższa od średniej 5-letniej. Biorąc pod uwagę m.in. pozytywne otoczenie makroekonomiczne spodziewamy się kontynuacji trendu wzrostowego w 2025 roku.
- ▶ Tempo przyrostu nowej powierzchni biurowej kontynuuje trend spadkowy, w roku 2024 oddano do użytkowania ok. 228 000 m² powierzchni biurowej, najmniej od 2005 roku, a w budowie jest jedynie 468 000 m² (o 12% mniej niż w IV kw. 2023).
- ▶ Poziom pustostanów w Polsce na koniec 2024 roku wniósł 14,3% notując w ciągu roku lekkie wzrosty w większości miast z wyjątkiem Krakowa, Trójmiasta, Poznania i Lublina. Biorąc pod uwagę spadek podaży w budowie i prognozowany wzrost popytu poziom pustostanów w ciągu 2025 będzie spadł.
- ▶ Czynsze wywoławcze odnotowały lekkie wzrosty w większości miast, wynosząc zazwyczaj od 10 do 28 EUR/m²/miesiąc w Warszawie i od 9 do 18 EUR/m²/miesiąc w miastach regionalnych. Wzrost ten dotyczył jednak głównie górnych stawek czynszowych i wciąż był kształtowany przez nowe budynki dostarczane na rynek.

Koniunktura rynkowa

Całkowite zasoby biurowe w Polsce na koniec 2024 roku wyniosły około 13,1 mln m² z czego niemal połowa była zlokalizowana w Warszawie, zaś 52% w ośmiu największych miastach regionalnych. Poza Warszawą wiodącymi rynkami są Kraków i Wrocław, z zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio 1,83 mln m² i 1,38 mln m².

Jednak aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, a nowa podaż dostarczana na rynek maleje od 2022 roku. Deweloperzy wstrzymują decyzje o rozpoczęciu nowych inwestycji ze względu na dużą dostępność powierzchni biurowej oraz utrzymujące się wysokie koszty finansowania i budowy. W 2024 roku w całej Polsce oddano do użytku ponad 228 000 m² powierzchni biurowej, co stanowi spadek o 33% względem roku poprzedniego i jest najniższym wynikiem

468 tys. m²

Powierzchnia w budowie. Spadek o 12% w porównaniu z IV kw. 2023.

od 2005 roku. Trend spadkowy utrzyma się w kolejnych kwartałach – obecnie w budowie znajduje się jedynie 468 000 m², czyli o 12% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W rezultacie, liczba powierzchni biurowej oddawanej

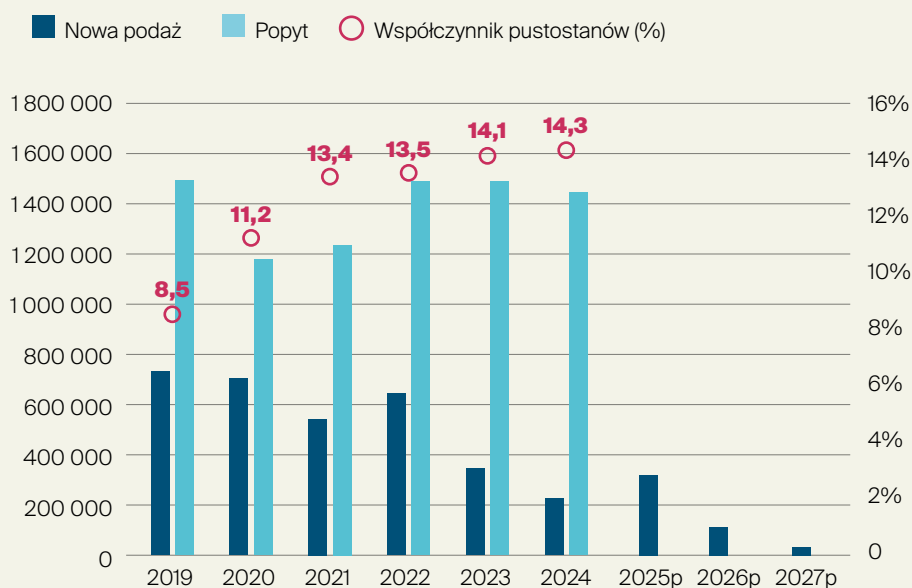
do użytkowania będzie się dalej zmniejszać aż do rekordowo niskiego 152 000 m² w 2026 roku (ok. 278 000 m² w roku 2025).

Obecnie 14% powierzchni biurowej w budowie stanowią modernizacje. Trend ten dotyczy głównie Warszawy, która jest najbardziej dojrzałym, a równocześnie najstarszym rynkiem biurowym w kraju.

Zdecydowana większość budynków obecnie dostarczanych na rynek spełnia wymogi ESG. Budynki te korzystają z preferencyjnych

warunków finansowania, są szybko komercjalizowane i łatwo zbywalne. Nic dziwnego, że liczba ekologicznych i zrównoważonych budynków biurowych z zielonymi certyfikatami systematycznie rośnie. Na koniec 2024 roku 57% całkowitych zasobów biurowych w Polsce posiadało zielony certyfikat, co stanowi wzrost o 2 pp. względem poprzedniego roku. Największa koncentracja takich budynków występuje w Warszawie, gdzie znajduje się 30% wszystkich certyfikowanych zasobów. Pozostałe 27% było rozlokowane jest na głównych rynkach regionalnych, spośród których

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



Źródło: Knight Frank, p - prognoza

największy udział miał Kraków – z wynikiem 9% w całkowitej liczbie certyfikowanych budynków.

Popyt na wynajem powierzchni biurowych w 2024 roku pozostaje silny, bowiem liczba wynajętej powierzchni wyniosła niemal 1,5 mln m² i była tylko 3% niższa niż w poprzednim roku oraz znajdowała się powyżej średniej pięcioletniej wynoszącej niecałe 1,4 mln m².

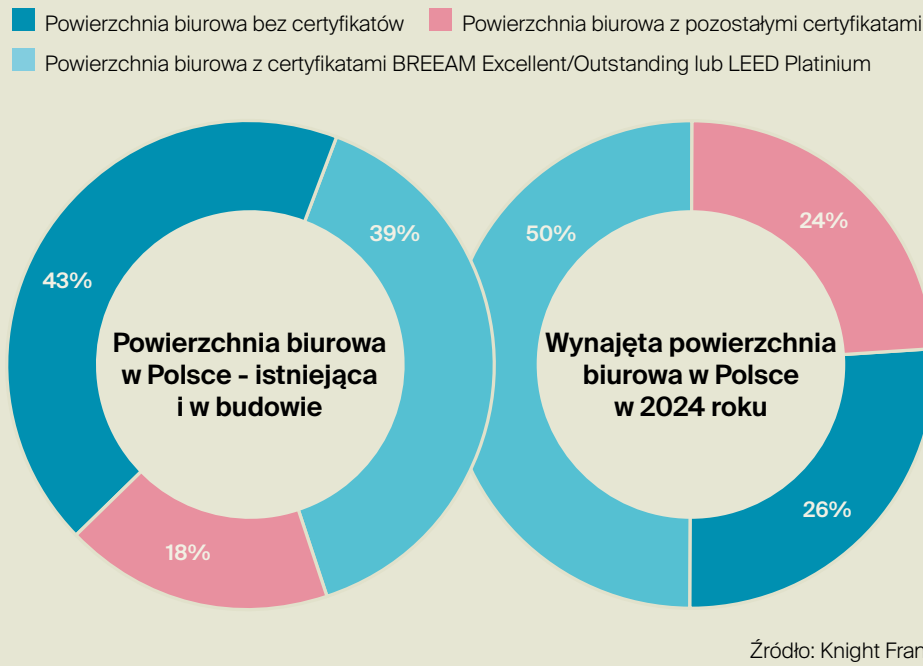
Na rynku dominuje Warszawa, gdzie w 2024 roku wynajęto niemal 51% całkowitej powierzchni biurowej wynajętej w Polsce, czyli ponad 740 000 m². Wśród innych miast największym zainteresowaniem najemców cieszy się Kraków, gdzie wynajęto 267 000 m², a następnie Wrocław (146 000 m²) i Trójmiasto (116 000 m²).

74%

Wynajęta powierzchnia posiadająca zielony certyfikat

W decyzjach najemców dotyczących najmu powierzchni biurowych coraz częściej uwzględniane są aspekty ekologiczne, co znajduje odzwierciedlenie w rosnącym zainteresowaniu budynkami z zielonymi certyfikatami. W 2024 roku aż 74% wolumenu wynajętej powierzchni dotyczyło ekologicznych obiektów, z czego połowa całkowitego popytu znajdowała się w budynkach z najwyższymi certyfikatami, takimi jak BREEAM Excellent/Outstanding czy LEED Platinum. Trend ten równocześnie wpisuje się w rosnącą polaryzację rynku, gdzie obiekty najwyższej klasy cieszą się coraz większym zainteresowaniem, oferując lepszy stosunek kosztów do jakości.

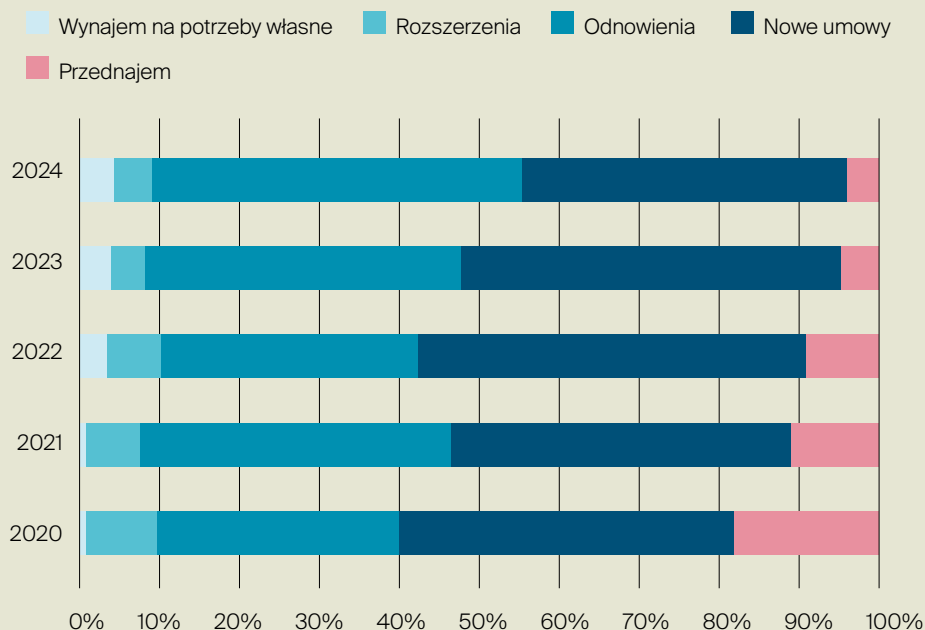
Wspólną cechą czterech największych rynków biurowych w Polsce, jest wzrost liczby renowacji oraz ich przewaga nad nowymi umowami. W Warszawie udział renowacji wyniósł 46% wolumenu podpisanych umów, zaś w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście ich udział wahał się między 50% a 58%. W pozostałych miastach (poza Szczecinem, gdzie udział renowacji wyniósł 53%) dominowały nowe umowy, których udział wynosił od 48% w Łodzi do 56% w Poznaniu.



Renegocjacje umów najmu rzadko wiązały się z ekspansjami – najemcy wciąż ostrożnie podchodzili do decyzji o przeprowadzce i zwiększaniu powierzchni. W rezultacie udział ekspansji w strukturze umów najmu pozostaje niski i w 2024 roku wyniósł 4,9%, o 2,3 pp. mniej niż średnia 5-letnia wynosząca 7,2%. Przy wysokim odsetku renowacji oraz ograniczonej nowej podaży udział powierzchni wynajętej na podstawie umów przednajmu spada i w 2024 wyniósł 4,4% (spadek z 5,3% w 2023 roku).

Stonowany popyt spowodował lekki wzrost poziomu pustostanów, który na koniec 2024 roku wyniósł średnio 14,3% (wzrost z 14,1% w 2023 roku). W ciągu ostatnich 12 miesięcy dostępność powierzchni biurowej spadła w Krakowie, Trójmieście, Poznaniu i Lublinie, natomiast w pozostałych głównych miastach wzrosła. Najwyższy poziom odnotowano w Katowicach (23,2%), a najniższy niezmiennie w Szczecinie (7,7%). W Warszawie wskaźnik pustostanów wzrósł o 0,2 pp. rok do roku do poziomu 10,6%, głównie za sprawą

Struktura popytu



zwiększonej nowej podaży w porównaniu do roku poprzedniego. Wraz ze zmniejszeniem liczby nowej podaży trend wzrostowy wskaźnika pustostanów zostanie zahamowany.

W 2024 roku obserwowaliśmy wzrost stawek czynszów zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych. Wzrost ten dotyczył jednak głównie górnych stawek czynszowych i wciąż był kształtowany przez nowe budynki dostarczane na rynek. Najwyższe czynsze obserwowane są w Warszawie, gdzie na koniec grudnia 2024 roku wyjściowe czynsze w Centralnym Obszarze Biznesu wynosiły od 18 do 28 EUR/m²/miesiąc, a poza centrum kształtowały się w przedziale od 10 do 17 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne stawki wywoławcze zazwyczaj mieściły się w zakresie od 9 do 18 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne utrzymały się na stabilnym poziomie. W Warszawie wynosiły od 18 do 38 PLN/m²/miesiąc, podczas gdy w miastach regionalnych kształtowały się w przedziale od 14 do 32 PLN/m²/miesiąc.



Otoczenie makroekonomiczne

Popyt na powierzchnie biurowe jest ściśle powiązany z dynamiką wzrostu PKB. Wzrost aktywności gospodarczej sprzyja zwiększonemu zatrudnieniu, co bezpośrednio przekłada się na rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe. Jednocześnie zmienia się struktura popytu – firmy osiągające wyższe zyski częściej decydują się na relokację do prestiżowych lokalizacji.

W 2025 roku wzrost PKB w Polsce przyspieszy do 3,6%, w porównaniu

z 0,2% odnotowanym w 2024 roku. Wysoka dynamika utrzyma się również w 2026 roku, kiedy prognozowany wzrost wyniesie 3,1%. Będzie to wynik zdecydowanie powyżej średniej dla Unii Europejskiej i strefy euro, która ma wynieść odpowiednio 1,5% i 1,3% w 2025 roku oraz 1,8% i 1,6% w 2026 roku.

pozytywne perspektywy dla rynku najmu wynikają również z rosnącej liczby przedsiębiorstw – w ciągu ostatnich

trzech lat ich liczba wzrosła o 10% w największych miastach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław i Gdańsk.

Wraz z prognozowanym wzrostem PKB i ożywieniem aktywności gospodarczej można spodziewać się dalszego wzrostu liczby firm, a także zwiększenia ich obrotów i zatrudnienia. To z kolei przełoży się na większe zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe, w tym przestrzenie coworkingowe.



Trendy

- ▼ Rynek biurowy zmierza w kierunku istotnego ograniczenia nowej podaży, co może wpłynąć na większą konkurencję o dostępne powierzchnie, zwłaszcza te o najwyższym standardzie.
- ▲ Odsetek certyfikowanych budynków będzie nadal rosnąć, szczególnie w kluczowych ośrodkach biznesowych, takich jak Warszawa i Kraków. Zrównoważone obiekty nie tylko zyskują na wartości, ale także stają się coraz bardziej konkurencyjne na rynku.
- ▲ Wraz z poprawą otoczenia makroekonomicznego popyt na wynajem powierzchni biurowych będzie rósł i w następnych latach zbliży się do wyników osiągniętych przed pandemią. Prognozowane wysokie tempo wzrostu PKB w latach 2025 i 2026 zwiększy dynamikę popytu.
- ▼ Wskaźnik pustostanów, po wzrostach w ostatnich latach, zacznie spadać ze względu na ograniczoną nową podaż oraz prognozowany wzrost popytu.
- ▲ Utrwalony model pracy hybrydowej powoduje, że zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię biurową rośnie wolniej niż wzrost zatrudnienia. Równocześnie jednak trend zagęszczania zajmowanej powierzchni traci na znaczeniu, a liczba firm deklarujących pełny powrót do biur rośnie, co pozytywnie wpłynie na rynek najmu, zwłaszcza w kontekście szybkiego wzrostu tempa ożywienia gospodarczego w najbliższych dwóch latach.
- Udział renegocjacji w strukturze najmu pozostanie wysoki, ale dalszy wzrost jest mało prawdopodobny ze względu m.in. na poprawę wskaźników makroekonomicznych i nastrojów na rynku.
- Poziom czynszów ulegnie stabilizacji, jednak pozostanie silnie zróżnicowany, a górne granice stawek będą dalej wyznaczone przez nowe budynki dostarczane na rynek.

Rynek inwestycyjny

Rynek inwestycyjny w nieruchomości biurowe odnotował istotne ożywienie w 2024 roku osiągając niemal czterokrotny wzrost względem roku poprzedniego. Był to najszybciej rosnący segment rynku nieruchomości w Polsce, z wartością wzrastającą z 430 mln EUR do 1,6 mld EUR w ciągu roku. Mimo tego dynamicznego odbicia, wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym wciąż znajduje się poniżej średniej pięcioletniej oraz wartości osiągniętych przed pandemią.

Sektor biurowy w Polsce ma jednak solidne fundamenty, co potwierdza sprzedaż biurowca Warsaw Unit przez Ghelamco na rzecz Eastnine AB za 280 mln EUR. Była to największa transakcja dotycząca pojedynczego budynku biurowego w Europie w 2024 roku, co dodatkowo świadczy o sile i atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości komercyjnych.

Rynek nieruchomości biurowych stał się również bardziej płynny – w 2024 roku

odnotowano 45 transakcji, co stanowi najwyższą liczbę od 2019 roku. Dodatkowo, trzy z nich przekroczyły wartość 100 mln EUR.

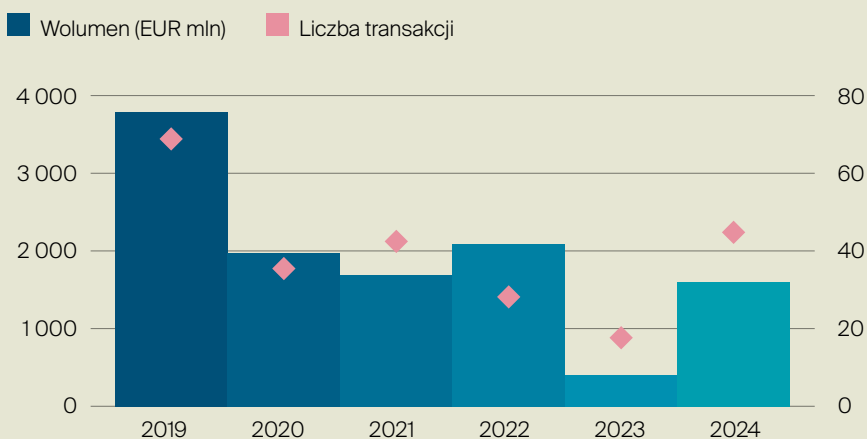
1,6 mld EUR

wolumen inwestycyjny zainwestowany w nieruchomości biurowe w 2024 roku.

Warszawa nadal dominuje na rynku, odpowiadając za ponad 70% wszystkich transakcji, ale rosnące zainteresowanie inwestorów rynkami regionalnymi staje się coraz bardziej widoczne. W 2024 roku miała miejsce pierwsza od 2022 roku transakcja budynkiem typu prime poza Warszawą - sprzedaż przez Skanska budynku Nowy Rynek E w Poznaniu za ponad 79 mln EUR.

Aktywność inwestycyjna utrzymuje się na wysokim poziomie – zarówno pod względem wolumenów, jak i liczby transakcji. Spodziewamy się, że w 2025 roku zainteresowanie inwestorów będzie nadal wysokie, a wolumen inwestycyjny utrzyma się na podobnym lub wyższym poziomie przyczyniając się do kompresji stóp kapitalizacji, które obecnie kształtują się w okolicach 6%.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji na rynku biurowym



Źródło: Knight Frank

Sektor magazynowy



- Popyt na wynajem nieruchomości magazynowych i logistycznych w Polsce pozostaje wysoki. W 2024 roku wynajęto ponad 5,8 mln m², co stanowi trzeci najlepszy wynik w historii polskiego rynku magazynowego. W porównaniu z 2023 rokiem jest to wzrost o 200 000 m², co podkreśla rosnące zapotrzebowanie na tego typu przestrzeń.
- Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce systematycznie rosną, jednak tempo wzrostu uległo wyraźnemu spowolnieniu. Obecnie w budowie znajduje się 1,7 mln m², co oznacza spadek o blisko 40% w porównaniu do końca 2023 roku.
- Obecnie całkowita liczba nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynosi ponad 34,5 mln m², z czego ponad 16 mln m² powstało w ciągu ostatnich czterech lat.
- W 2024 roku poziom pustostanów wzrósł i na koniec roku wynosił 7,5%. Jednak ograniczona liczba nowej podaży oraz wysoki poziom przednajmów przyczynią się do stabilizacji, a w przyszłości spadku wskaźnika pustostanów.
- Czysze w 2024 roku uległy stabilizacji. W głównych obszarach logistycznych kształtowały się na poziomie 3,5 - 4,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w przypadku powierzchni SBU w granicach administracyjnych największych miast wynosiły 6 - 7,5 EUR/m²/miesiąc.

Koniunktura rynkowa

Rynek magazynowy jest jednym z najszybciej rozwijających się segmentów nieruchomości komercyjnych w Polsce, osiągając w 2024 roku tempo wzrostu na poziomie 9%. W ciągu ostatniej dekady powierzchnia magazynowa w kraju wzrosła trzykrotnie – z 10 mln m² w 2015 roku do 34,5 mln m² na koniec 2024 roku. Sam rok 2024 przyniósł realizację 2,6 mln m² nowej powierzchni logistycznej, co stanowi piąty najwyższy roczny wolumen w historii polskiego rynku magazynowego.

Kluczowe czynniki napędzające rozwój rynku magazynowego w Polsce

to strategiczne położenie w sercu Europy, dynamicznie rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz duży, chłonny rynek wewnętrzny. Dodatkowo Polska korzysta z trendu nearshoringu, który polega na przenoszeniu centrów magazynowych bliżej finalnych odbiorców, co sprzyja skróceniu łańcuchów dostaw i zwiększeniu efektywności logistycznej.

Dynamiczny rozwój rynku magazynowego przyspieszył po wybuchu pandemii, a aż 40% całkowitych zasobów powstało w ciągu ostatnich trzech lat. Na ten intensywny wzrost wpłynęło m.in.

34,5 mln m²

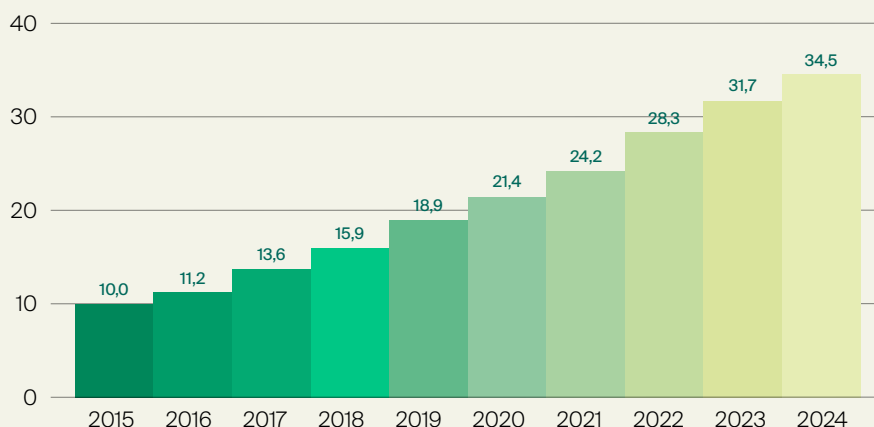
Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2024 roku. Impnujący wzrost z 10 mln m² na koniec 2015 roku.

ożywienie konsumpcji wewnętrznej, w tym rosnący udział sprzedaży online w handlu detalicznym. Dodatkowo, od 2021 roku rośnie produkcja sprzedana przemysłu, co przełożyło się na zwiększone zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowo-logistyczne oraz produkcyjne.

Tym niemniej, w ostatnim roku tempo wzrostu powierzchni magazynowej osłabło w porównaniu z poprzednimi latami. Podobnie jak inne sektory rynku nieruchomości, segment ten boryka się z wysokimi kosztami budowy i finansowania oraz zmiennością otoczenia makroekonomicznego. W rezultacie deweloperzy przyjmują bardziej ostrożną strategię inwestycyjną m.in. ograniczając budowy spekulacyjne.

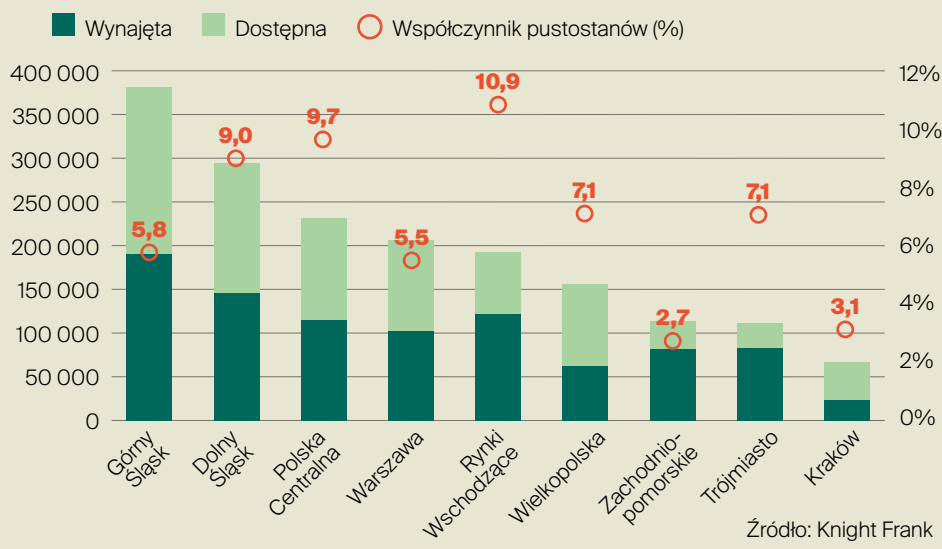
Na koniec 2024 roku powierzchnia obiektów magazynowych w budowie znacząco spadła, osiągając 1,75 mln m², czyli o 38% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Powierzchnia magazynowa w Polsce (mln m²)



Źródło: Knight Frank

Powierzchnia w budowie i współczynnik pustostanów



Dodatkowo, ponad połowa (52%) realizowanej powierzchni jest już zabezpieczona umowami przednajmu.

Popyt na wynajem powierzchni magazynowej pozostaje wysoki, co świadczy o silnych fundamentach polskiego rynku. W 2024 roku wynajęto 5,8 mln m² powierzchni magazynowej, co, mimo że było wynikiem niższym od rekordowych poziomów z lat 2021 i 2022 (odpowiednio 7,1 mln m² i 6,8 mln m²), przewyższyło rezultat z 2023 roku. Tym samym 2024 rok przyniósł trzeci najwyższy wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w historii polskiego rynku.

Jednym z głównych czynników stymulujących wzrost popytu na

wynajem powierzchni magazynowych i logistycznych w 2024 roku było ożywienie konsumpcji, wynikające m.in. ze stopniowego spadku inflacji. W strukturze najmu dominują firmy handlowe i logistyczne, które zwiększały zapasy oraz rozbudowywały swoje magazyny i centra logistyczne, aby sprostać rosnącemu zapotrzebowaniu.

Największy wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w 2024 roku odnotowano na kluczowych rynkach w Polsce – w regionie Warszawy, Polski Centralnej, Dolnego Śląska oraz Górnego Śląska. Atutem tych lokalizacji jest strategiczne położenie oraz doskonale rozwinięta infrastruktura transportowa, zapewniająca łatwy dostęp zarówno do krajowych,

jak i zewnętrznych rynków zbytu.

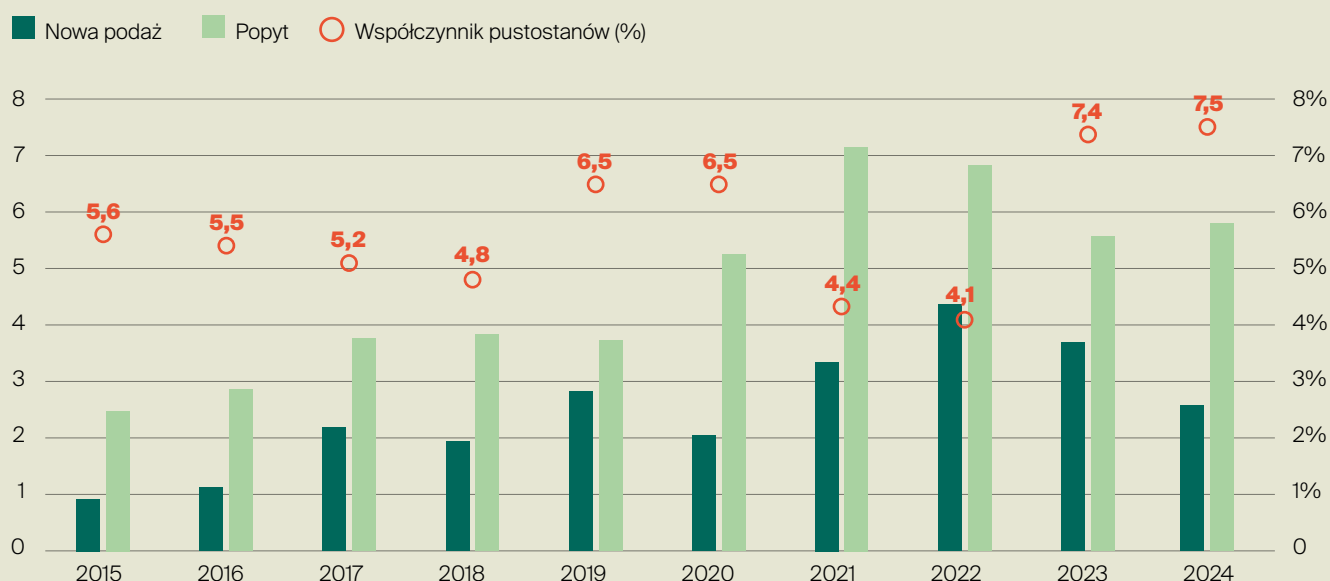
W 2024 roku największym zainteresowaniem cieszyły się powierzchnie do 10 000 m², których łączny wolumen wynajmu osiągnął blisko 2 mln m², co stanowiło 34% wszystkich podpisanych umów. Trend ten utrzymał się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego.

Równocześnie zawarto sześć umów najmu dotyczących powierzchni przekraczających 70 000 m². Największą transakcją roku była umowa zawarta w ramach parku Bydgoszcz Białe Błota Logistics Centre na wynajem niemal 104 000 m² powierzchni magazynowej.

Niższy wolumen nowej podaży oraz wzmożona aktywność najemców przyczyniły się do stabilizacji poziomu pustostanów, który na koniec 2024 roku wyniósł 7,5%, nieznacznie wzrastając z 7,4% odnotowanych na koniec 2023 roku. Najwyższy wskaźnik pustostanów zarejestrowano na rynkach wschodzących, gdzie osiągnął poziom 10,9%, natomiast najniższy odnotowano w województwie zachodniopomorskim – jedynie 2,8%.

Zmniejszenie liczby powierzchni w budowie oraz wysoki poziom przednajmu wpłyną na stabilizację poziomu pustostanów w nadchodzących kwartałach.

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

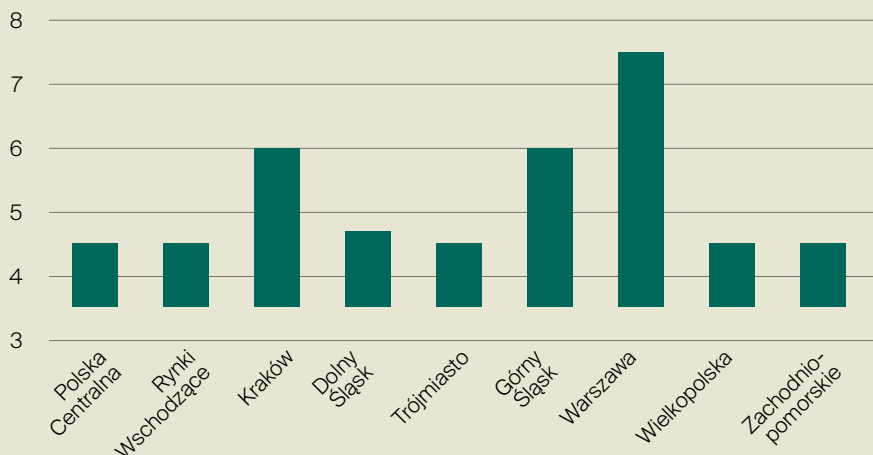


Źródło: Knight Frank

Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym pozostały stabilne, obecnie wynoszą zazwyczaj 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. Najdroższymi lokalizacjami pozostają Warszawa oraz Kraków ze względu na wysokie ceny działek oraz ich ograniczoną dostępność.

Opłaty eksploatacyjne, po znaczących wzrostach w latach 2022-2023, ustabilizowały się w 2024 roku, i mieszczą się zwykle w zakresie od 4 do 7 PLN/m²/miesiąc.

Wywoławcze stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

Otoczenie makroekonomiczne

Polski rynek magazynowy korzysta z poprawiającego się otoczenia makroekonomicznego. W 2024 roku inflacja spadła do 3,6%, znacząco zwalniając w porównaniu do rekordowego wzrostu o 11,4% w 2023 roku. Niższa inflacja, wyższe wynagrodzenia i rosnąca konsumpcja pobudziły popyt na wynajem nieruchomości magazynowych i logistycznych. Dodatkowo, poprawa koniunktury w przemyśle, wzrost produkcji oraz lepsze wyniki PMI wpływają na dalszy rozwój sektora.

Wskaźnik PMI, który mierzy kondycję przemysłu i waha się w skali od 1 do

100, od kwietnia 2022 roku utrzymuje się poniżej neutralnego poziomu 50 punktów. W 2024 roku średnia roczna wartość wyniosła 48,0 pkt. Jednak pod koniec roku kwartalny wskaźnik wzrósł do 48,8 pkt, co stanowi najwyższy wynik od pierwszego kwartału 2022 roku, dając pozytywne prognozy na 2025 rok. Dodatkowo, grudniowy wskaźnik PMI przewyższa wskaźnik odnotowany w strefie euro w wysokości 45,5 pkt.

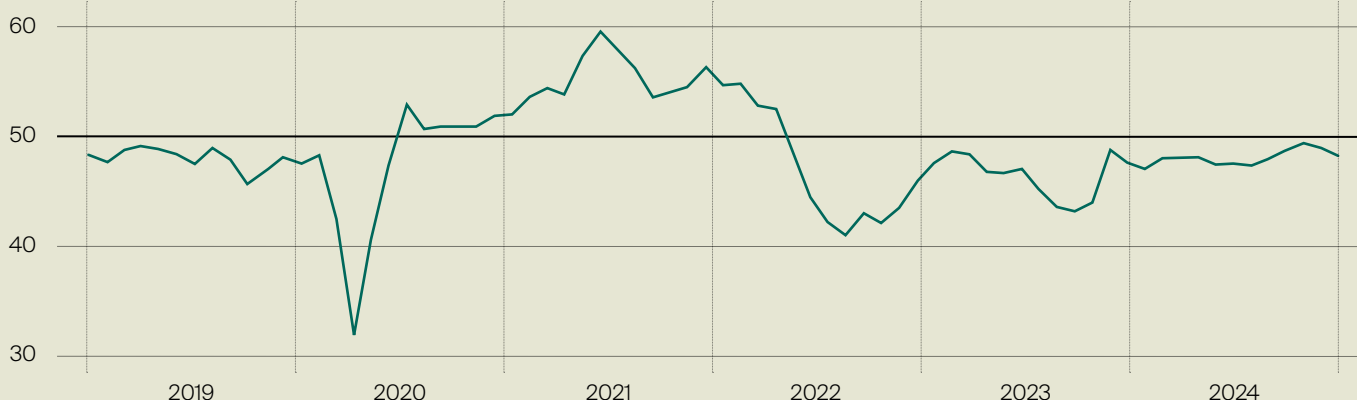
Pozytywnym sygnałem dla rynku magazynowego jest również rosnąca produkcja sprzedana przemysłu w Polsce, która w ostatnich 12 miesiącach wzrosła o 0,3% w porównaniu do

ubiegłego roku, kiedy odnotowano spadek o 1,7% względem 2022 roku. Średnia roczna produkcja przemysłowa w Polsce przewyższa wyniki Unii Europejskiej oraz strefy euro, które w 2024 roku zanotowały spadki odpowiednio o 2% i 1,7%, co jest efektem m.in. trendu nearshoringu.

0,3%

Wzrost produkcji sprzedanej przemysłu w Polsce w 2024 roku. Powyżej średniej dla UE (-2%) oraz strefy euro (-1,7%).

Wskaźnik PMI w Polsce



Źródło: Eurostat

Trendy

- ▲ Popyt na wynajem powierzchni magazynowych pozostanie wysoki m.in. ze względu na rosnące zapotrzebowanie ze strony sektorów handlowego i logistycznego.
- ▲ Dodatkowym czynnikiem wspierającym popyt w Polsce jest nearshoring, który może nasilić się w wyniku narastających globalnych napięć handlowych. Wzrost taryf celnych może skłonić firmy do poszukiwania alternatywnych lokalizacji bliżej swoich rynków docelowych, co sprzyja przenoszeniu produkcji i magazynowania do krajów Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Polski.
- ▶ Standardy techniczne nowo budowanych obiektów magazynowych przechodzą istotne zmiany. Deweloperzy coraz częściej decydują się na konstrukcję magazynów o większej wysokości, przekraczającej dotychczasowe standardy 9 metrów, co pozwala na zwiększenie pojemności składowania. Dodatkowo, rośnie zainteresowanie rozwiązaniami ekologicznymi, zgodnie z wytycznymi strategii ESG. Postępuje również automatyzacja w celu poprawy wydajności, usprawnienia operacji i obniżenia kosztów pracy.
- ▲ Rynek magazynowy będzie coraz częściej rozwijał się poza głównymi aglomeracjami, co jest efektem niższych cen gruntów, większej dostępności wykwalifikowanej siły roboczej oraz niższych kosztów zatrudnienia.
- ▶ Tempo przyrostu nowej powierzchni magazynowej w najbliższym czasie pozostanie ograniczone, z dominującym trendem zabezpieczania większości nowych inwestycji umowami przednajmu.
- ▶ Poziom pustostanów będzie spadał ze względu na ograniczoną planowaną nową podaż oraz utrzymanie popytu na wysokim poziomie.
- ▶ Czynsze wywoławcze, po wzrostach w latach ubiegłych, pozostaną stabilne w 2025 roku, odwzorowując aktualną sytuację na rynku.
- ▶ Impuls do rozwoju rynku daje również perspektywa zakończenia wojny na Ukrainie. Ponowne otwarcie ukraińskiego rynku może stać się impulsem do rozwoju przestrzeni magazynowych we wschodniej Polsce, m.in. Rzeszowie.

Rynek inwestycyjny

Nieruchomości magazynowe nadal pozostają jednymi z najbardziej poszukiwanych aktywów inwestycyjnych w Polsce.

W 2024 roku całkowity wolumen inwestycyjny w tym segmencie wyniósł niemal 1,3 mld EUR, co stanowi 25% całkowitego wolumenu zainwestowanego w Polsce. Podobnie jak w innych sektorach, aktywność inwestycyjna znacząco wzrosła - o ponad 30% w porównaniu do roku poprzedniego. Płynność rynku utrzymała się na poziomie z poprzedniego roku

(29 transakcji wobec 27 w roku 2023), ale wzrosła liczba dużych transakcji oraz transakcji portfelowych, co świadczy o stabilizacji rynku oraz większej dostępności kapitału.

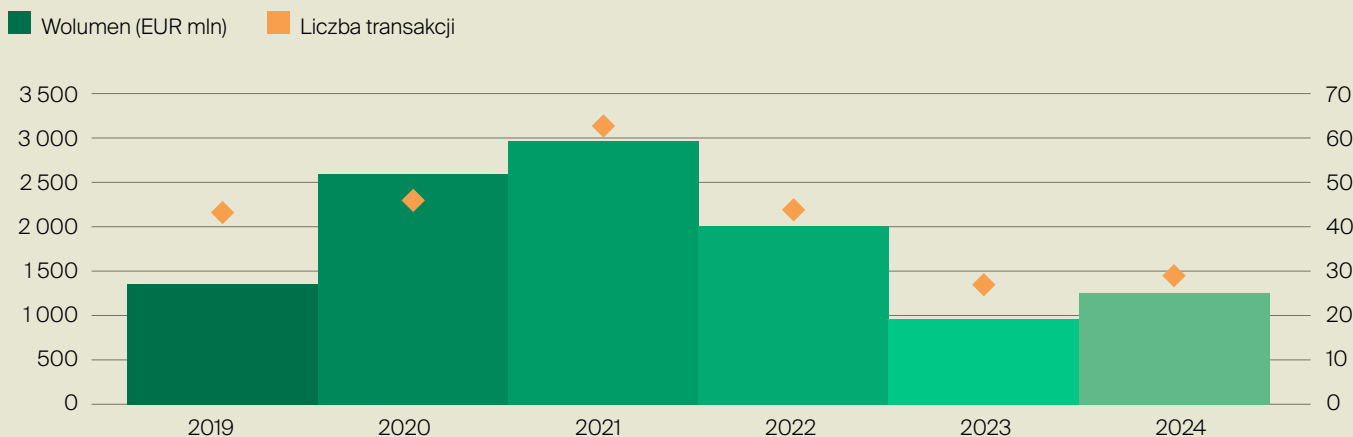
Do największych transakcji w sektorze magazynowym w 2024 roku należały zakup portfela 7R przez czeski fundusz Investika Real Estate Fund i BUD Holdings oraz nabycie portfela Diamond Business Park przez nowego gracza na polskim rynku, amerykańską firmę Greykite, za 132 mln EUR.

Wobec poprawy sentymentu na rynku oraz pozytywnych wyników na rynku najmu, w nadchodzących kwartałach spodziewamy się wzrostu liczby dużych transakcji oraz kompresji stóp kapitalizacji, które obecnie oscylują wokół 6,5%.

1,3 mld EUR

wolumen inwestycyjny zainwestowany w nieruchomości magazynowe w 2024 roku (wzrost o 30% względem 2023 roku).

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji na rynku magazynowym



Źródło: Knight Frank



- ▶ Rynek BTR (Build-to-Rent) kontynuuje dynamiczny rozwój. Na koniec 2024 roku całkowite zasoby w Polsce wyniosły 21 300, odnotowując wzrost nowej podaży o 23,7% względem roku poprzedniego.
- ▶ Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie, w 2025 roku deweloperzy planują oddać do użytku rekordowe 9 500 mieszkań w ramach najmu instytucjonalnego, co stanowi 50% obecnie istniejących zasobów.
- ▶ Popyt pozostaje silny, stymulowany przez wysoki deficyt mieszkaniowy w Polsce, uwarunkowania makroekonomiczne czy ewoluujące preferencje młodszych pokoleń.
- ▶ Silny popyt sprawia, że nawet znaczna nowa podaż jest szybko absorbowana przez rynek, co utrzymuje poziom pustostanów na niskim poziomie ok. 4%.
- ▶ Czysze wykazują trend wzrostowy zarówno w Warszawie jak i w pozostałych miastach regionalnych.

Koniunktura rynkowa

Rynek najmu instytucjonalnego (BTR – Build-to-Rent) w Polsce znajduje się we wczesnej fazie rozwoju i obecnie stanowi około 1,8% całego sektora wynajmu, który jest zdominowany przez indywidualnych właścicieli. Segment najmu instytucjonalnego jednak bardzo dynamicznie się rozwija – w 2024 roku liczba nowych mieszkań dostarczonych na rynek przez inwestorów instytucjonalnych wyniosła rekordowe 5 800, a tempo wzrostu wyraźnie przyspiesza, co świadczy o solidnych fundamentach i dużym potencjale rynku BTR do dalszej ekspansji.

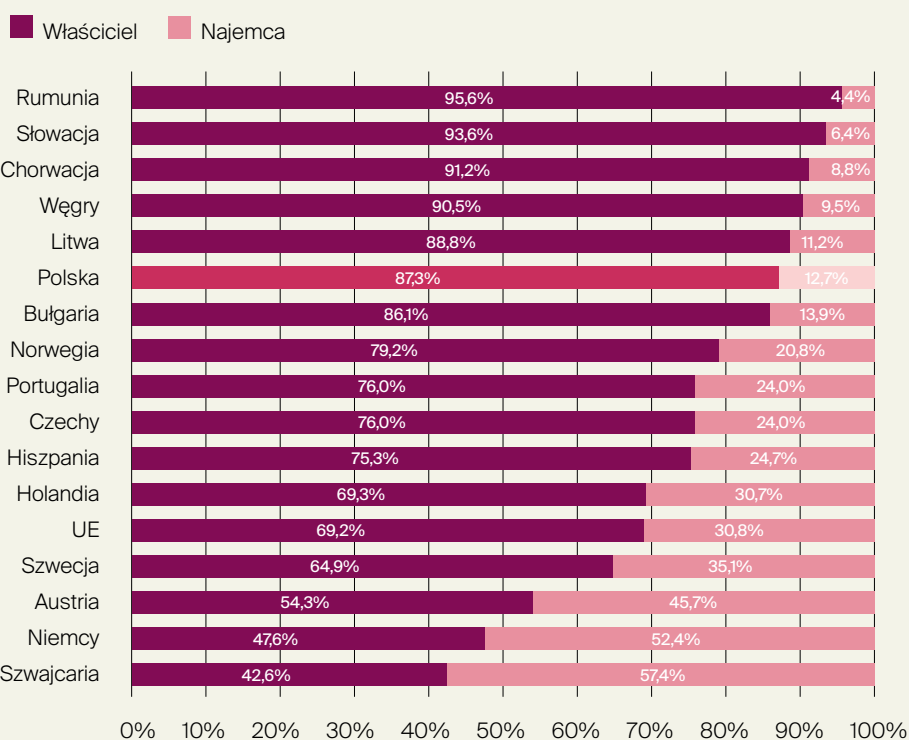
Rekordowa podaż nowych mieszkań jest odpowiedzią na utrzymujący się wysoki popyt. Pomimo silnie zakorzenionej w polskim społeczeństwie preferencji posiadania własnej nieruchomości, zainteresowanie wynajmem systematycznie wzrasta, na czym korzysta sektor BTR. Trend ten wynika zarówno ze zmian socjodemograficznych, w tym ewolucji preferencji młodszych pokoleń, jak i uwarunkowań makroekonomicznych, takich jak spadek siły nabywczej i wzrost cen nieruchomości. Istotnym czynnikiem sprzyjającym rozwojowi sektora BTR jest utrzymujący się deficyt mieszkaniowy w Polsce. Ponadto, inwestycje w tym segmencie często realizowane są na terenach przeznaczonych na usługi, co przyczynia się do zwiększenia zasobu mieszkaniowego i uzupełnia rynek o nowe formy mieszkalnictwa. Silny popyt na mieszkania BTR wynika także z obecności dużej liczby obywateli Ukrainy, którzy często stanowią znaczną część najemców w obiektach BTR w dużych miastach.

Rynek BTR w Polsce dynamicznie się rozwija, czego dowodzi stale rosnąca nowa podaż. W ciągu ostatnich 5 lat roczny przyrost mieszkań na wynajem instytucjonalny wzrósł ponad pięciokrotnie z 1 100 w 2019 roku, do niemal 5 800 w 2024 roku. Nowa podaż dostarczona na rynek w 2024 roku była tym samym najwyższa w historii polskiego rynku i aż o 24% wyższa niż w rekordowym dotychczas roku poprzednim.

Największe ukończone obiekty oddane do użytkowania w 2024 roku to obiekt firmy Tag Immobilien AG z 420 mieszkaniami na ul. Braniborskiej we Wrocławiu, obiekt firmy Resi4Rent z 410 mieszkaniami przy ul. Brneńskiej w Poznaniu oraz Osiedle Wschodu Słońca firmy Heimstaden AB z 400 mieszkaniami w Warszawie.

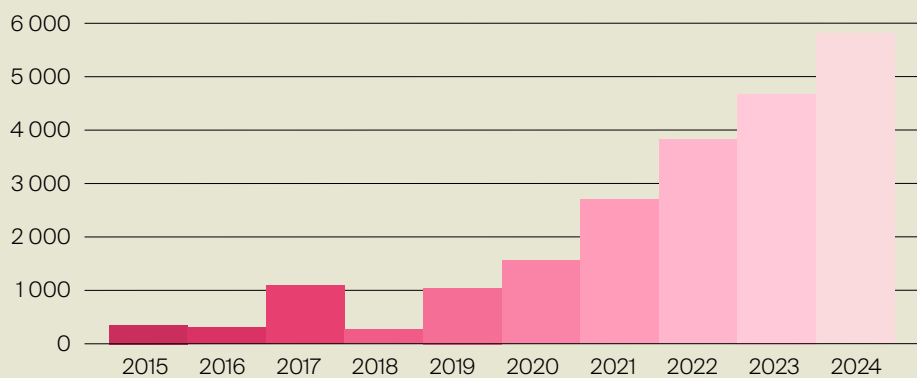
Obecnie największym rynkiem BTR w Polsce jest Warszawa, gdzie na koniec minionego roku liczba

Struktura rynku nieruchomości w wybranych krajach europejskich (2023)



Źródło: Eurostat

Roczny przyrost mieszkań BTR w Polsce (2015-2024)



Źródło: Knight Frank

mieszkań na wynajem instytucjonalny przekroczyła 8 000, co stanowi 38% całkowitych zasobów kraju. Na drugim miejscu znajduje się Wrocław z 4 000 mieszkaniami na wynajem, natomiast na trzecim Kraków – z około 3 400 lokalami. Rynek rozwija się jednak we wszystkich największych miastach Polski, w tym Poznaniu, Trójmieście, Łodzi i Katowicach. Miasta te charakteryzują się dużą liczbą ludności, a przy tym są ważnymi ośrodkami gospodarczymi i akademickimi, co stymuluje napływ ludności i napędza popyt na wynajem mieszkań.

W przeciwieństwie do innych sektorów nieruchomości, aktywność deweloperska w segmencie BTR pozostaje wysoka. Mimo wysokich kosztów budowy i finansowania, silny popyt oraz rosnące ceny najmu wciąż sprzyjają realizacji nowych obiektów. Obecnie na różnych etapach planowania znajduje się 12 000 mieszkań. Jeśli dotrzymane zostaną ogłoszone terminy,

w 2025 roku do użytkowania oddanych zostanie aż 9 500 mieszkań w ramach najmu instytucjonalnego, co oznacza, że nowa podaż po raz kolejny przekroczy rekordowy poziom z roku poprzedniego. Równocześnie planowana nowa podaż na 2025 rok będzie stanowić niemal 50% obecnych zasobów BTR.

Na koniec 2024 roku największym projektem w budowie pozostawał obiekt Resi4Rent przy ul. Romanowicza w Krakowie, który po ukończeniu zwiększy krakowską bazę BTR o ok. 860 mieszkań. W kolejnych latach rosnąć będą również zasoby Poznania oraz Trójmiasta, gdzie w budowie znajduje się obecnie około 4 400 nowych mieszkań.

Ekspansja sektora BTR nie ogranicza się jedynie do największych miast w Polsce. Obiekty tego typu są obecnie na etapie wstępnego planowania oraz realizacji także na przedmieściach głównych aglomeracji, takich jak Mysiadło

pod Warszawą, a także w mniejszych miastach, w tym w Szczecinie czy Gorzowie Wielkopolskim. Oprócz niższych cen gruntów, istotnym czynnikiem sprzyjającym lokalizacji inwestycji BTR na obrzeżach dużych miast jest postępujący trend suburbanizacji, który prowadzi do wzrostu liczby mieszkańców na terenach peryferyjnych. Najemcy tych obiektów wybierają je zarówno ze względu na bardziej konkurencyjne stawki czynszu, jak i wyższą jakość życia, wynikającą z spokojniejszego otoczenia.

Największy gracz na polskim rynku BTR to Echo Investment, które na koniec 2024 roku oferowało niemal 5 000 mieszkań (23% całkowitych zasobów) w ramach 16 projektów dostępnych na platformie Resi4Rent. Drugie miejsce przypadło firmie TAG Immobilien, która na terenie całej Polski posiada ponad 3 300 mieszkań na wynajem. Inni operatorzy, których zasoby przekroczyły 2 000 lokali to Fundusz Mieszkań na Wynajem, Heimstaden AB oraz LifeSpot.

12 000

mieszkań w budowie

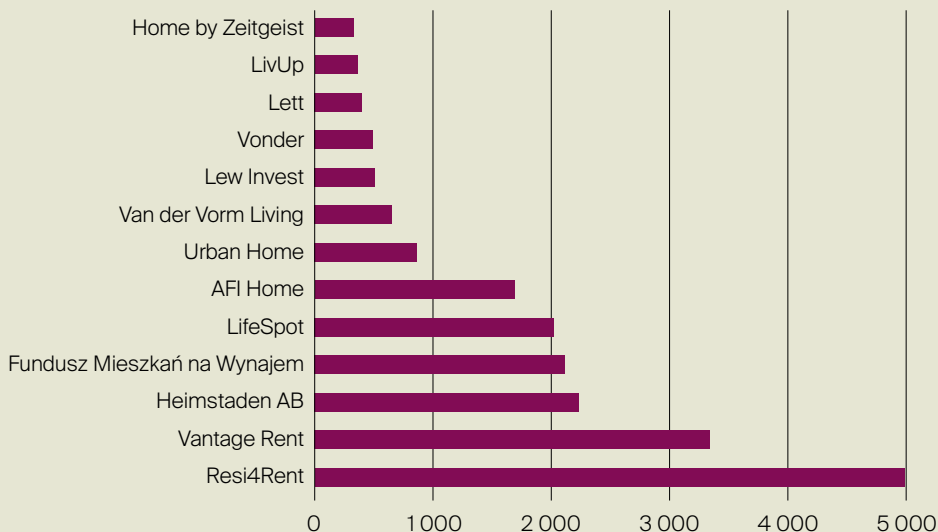
Rekordowa liczba mieszkań na wynajem instytucjonalny

Rynek najmu instytucjonalnego charakteryzuje się szybkim tempem komercjalizacji oraz wysokim poziomem obłożenia. Na koniec IV kwartału 2024 roku współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł średnio 4,1%. Ze względu na duży przyrost nowej podaży w 2024 roku, współczynnik pustostanów wzrósł w porównaniu do poprzedniego roku, kiedy wynosił 1,6%. Niemniej jednak, wskaźnik nadal pozostaje na niskim poziomie, a utrzymujący się wysoki popyt sugeruje jego stabilność, nawet w obliczu dalszej rozbudowy rynku.

Czynsze najmu w obiektach BTR wykazują stabilny trend wzrostowy, zgodny z ogólnymi tendencjami obserwowanymi na rynku najmu oraz rynku sprzedaży nieruchomości.

Na koniec 2024 roku średnie stawki najmu w Warszawie kształtowały się od 2 200 do 4 000 PLN/miesiąc za mieszkanie jednopokojowe oraz od 2 600 do 5 200 PLN/miesiąc za mieszkanie dwupokojowe. Ceny wynajmu mieszkań trzypokojowych w Warszawie średnio sięgały 6 820 PLN miesięcznie.

Liczba mieszkań BTR wg operatorów w Polsce (IV kw. 2024)

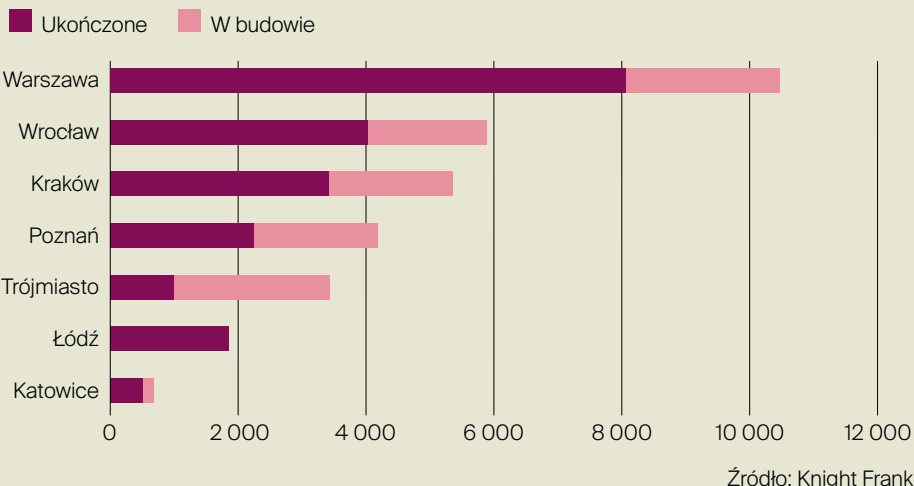


Źródło: Knight Frank

W pozostałych miastach regionalnych za mieszkanie jednopokojowe najtaniej było w Poznaniu – od 1 160 PLN/miesiąc, a najdrożej w Krakowie – 2 760 PLN/miesiąc. Za mieszkanie dwupokojowe najmniej najemcy płacili w Łodzi, a najwięcej w Gdańsku – odpowiednio 1 860 i 3 780 PLN/miesiąc. Jednocześnie, we wszystkich miastach regionalnych ceny za mieszkanie trzypokojowe kształtowały się w przedziale od 3 040 do 6 260 PLN/miesiąc.

Wysokość czynszu zależy od standardu wynajmowanego mieszkania, lokalizacji oraz stopnia umeblowania. We wszystkich projektach obowiązują dodatkowe opłaty serwisowe oraz opłaty za media.

Zasoby BTR oraz podaż w budowie ze względu na lokalizację (IV kw. 2024)



Otoczenie makroekonomiczne

Rynek najmu instytucjonalnego w Polsce rozwija się dynamicznie w odpowiedzi na wysoki deficyt mieszkaniowy, spadającą siłę nabywczą oraz zmiany socjodemograficzne, takie jak rosnąca mobilność młodego pokolenia i niechęć do długoterminowych zobowiązań. W efekcie, w ostatnich latach, w dużych miastach zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych coraz częściej realizowane jest poprzez wynajem.

Dynamikę tego zjawiska dodatkowo przyspieszyło szybkie tempo wzrostu cen nieruchomości na rynku sprzedaży, które

znacząco ograniczyło możliwości zakupu mieszkań. W ciągu ostatnich czterech lat, kiedy to sektor BTR doświadczał dynamicznego rozwoju, ceny zakupu nieruchomości w największych miastach wzrosły niemal dwukrotnie. Największe wzrosty średnich cen ofertowych w okresie ostatnich czterech lat na rynku pierwotnym odnotowano we Wrocławiu – 74,3%, natomiast na rynku wtórnym w Krakowie – 71,9%.

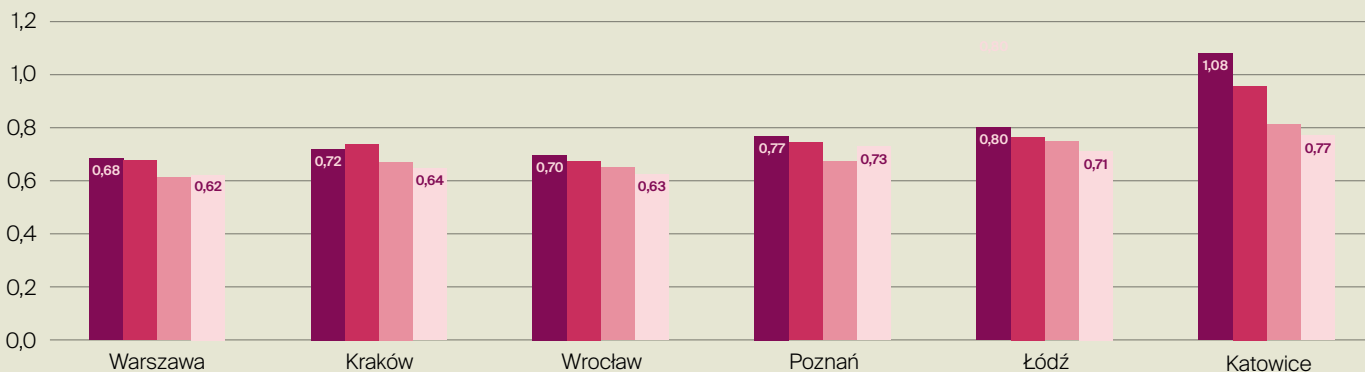
Tempo wzrostu cen mieszkań przewyższało dynamikę wzrostu średnich wynagrodzeń ograniczając

możliwości zakupu.

W Warszawie średnie miesięczne wynagrodzenie pozwala na zakup jedynie 0,62 m² mieszkania na rynku pierwotnym. Wskaźnik ten nieznacznie wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym, kiedy wyniósł 0,61 m², jednak wciąż pozostaje znacznie niższy niż w 2021 roku, gdy wynosił 0,68 m². Podobny trend obserwowany jest w większości polskich miast, co stanowi jedną z głównych przyczyn wzrostu popytu na wynajem oraz sprzyja rozwojowi sektora BTR.

Średnia dostępność mieszkania (stosunek średniego wynagrodzenia do średnich cen ofertowych PLN/brutto na rynku pierwotnym w IV kw. 2024)

2021 2022 2023 2024



Źródło: Knight Frank na podstawie GUS, NBP

Trendy

- ▲ Nowa podaż będzie nadal dynamicznie wzrastać, napędzana wysokim popytem wynikającym z deficytu mieszkaniowego w Polsce oraz rosnącym zainteresowaniem najmem jako alternatywą dla zakupu nieruchomości.
- ▲ Poziom czynszów pozostanie na stabilnym poziomie, wykazując nieznaczny trend wzrostowy w 2025 roku szczególnie w prestiżowych lokalizacjach.
- ▶ Pomimo nasilonego przyrostu nowej podaży, stabilny popyt pozytywnie wpłynie na stopień obłożenia obiektów BTR, co będzie miało przełożenie na utrzymanie krajowego współczynnika pustostanów na niskim poziomie.
- ▲ Działalność deweloperska w sektorze BTR nadal będzie koncentrować się na największych miastach w Polsce. Jednak niższe koszty inwestycji oraz rosnący trend suburbanizacji sprzyjają realizacji tego typu projektów także na przedmieściach.
- ▶ Wysoka dynamika cen sprzedaży na rynku mieszkaniowym może skłonić inwestorów do przekierowania części swoich zasobów z rynku BTR na rynek sprzedaży, szczególnie w przypadku obiektów wybudowanych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Rośnie bowiem opłacalność sprzedaży mieszkań w obliczu dynamicznego wzrostu cen nieruchomości.

Rynek inwestycyjny

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w sektorze living w 2024 roku wyniosła 373 mln EUR i wykazuje stały trend rosnący. W porównaniu do roku poprzedniego wolumen inwestycyjny w tym segmencie rynku wzrósł ponad dwukrotnie, osiągając najwyższy poziom w historii polskiego rynku nieruchomości.

Spośród 373 mln EUR zainwestowanych 2024 roku, większość (344 mln EUR) zainwestowano w mieszkania na wynajem instytucjonalny (BTR – Build-to-Rent), a pozostałe

29 mln EUR w prywatne akademiki.

Mimo rosnącej aktywności inwestycyjnej, udział sektora living w całkowitym wolumenie transakcji wciąż pozostaje stosunkowo niewielki i nie przekracza 10%. Potencjał tego segmentu jest jednak wysoki, a dalszy dynamiczny rozwój jest nieunikniony zważając na czynniki demograficzne i rynkowe.

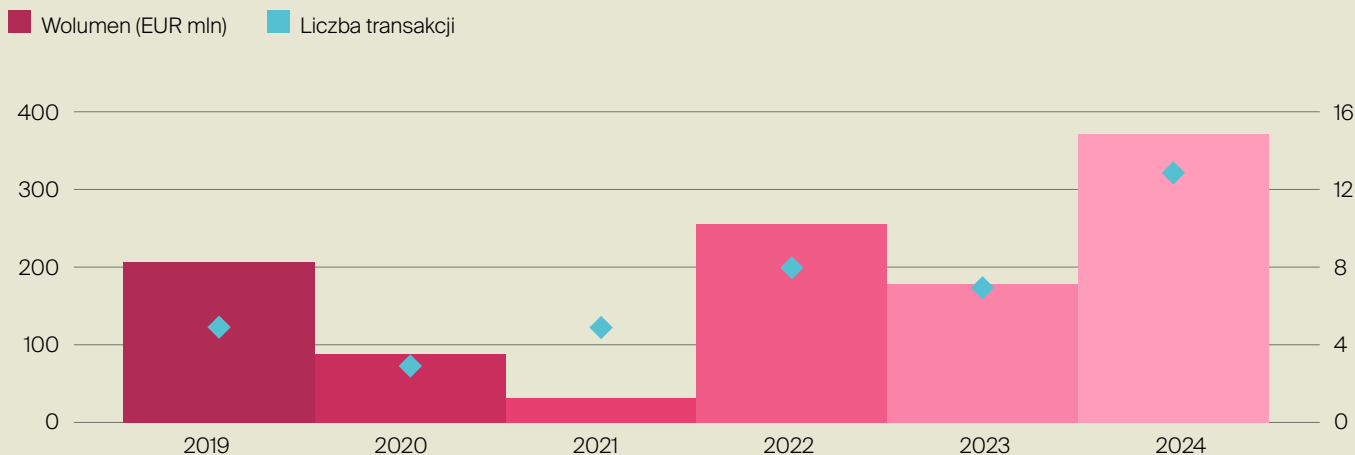
Stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie, wynosząc 5,5% dla sektora BTR oraz 6% dla prywatnych

akademików (PBSA – Purpose-Built Student Accommodation). Równocześnie pozostają na poziomie wyższym niż w zachodniej Europie co dodatkowo stymuluje przyływ kapitału do Polski.

373 mln EUR

Rekordowy wolumen inwestycyjny w sektorze living w Polsce.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji w sektorze living



Źródło: Knight Frank

Sektor handlowy



- ▶ Koniunktura na rynku handlowym pozostaje pozytywna, co potwierdza wzrost odwiedzalności i obrotów w centrach handlowych w 2024 roku (o odpowiednio 0,2% i 4,3% względem 2023 roku).
- ▶ Wzrost obrotów odzwierciedla rosnącą dynamikę sprzedaży detalicznej w Polsce, która wzrosła o 2,7% w 2024 względem 2023 roku. Konsumpcja utrzymuje wzrostowy trend, napędzany przez spadającą inflację i rosnącą siłę nabywczą Polaków.
- ▶ Poziom pustostanów w centrach handlowych w największych aglomeracjach utrzymuje się na niskim poziomie. W III kwartale 2024 roku w ośmiu największych aglomeracjach wyniósł 3,3%, co oznacza spadek z 3,6% odnotowanych w analogicznym okresie 2023 roku.
- ▶ Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec 2024 roku wyniosły niemal 13,5 mln m². Nieco ponad połowa 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).
- ▶ Poprawa koniunktury przełożyła się na wzrost aktywności deweloperskiej. W 2024 roku do użytku oddano aż 480 000 m² nowej powierzchni handlowej, co stanowi najlepszy wynik od 2015 roku.
- ▶ Deweloperzy koncentrują swoją aktywność głównie na małych miastach (poniżej 100 000 mieszkańców). W tych lokalizacjach oddano do użytku ponad 40% nowej podaży, a aż 75% całkowitej powierzchni handlowej pozostaje w budowie.
- ▶ Większość nowej podaży (niemal 70%) to niewielkie obiekty o powierzchni nieprzekraczającej 20 000 m². Obiekty średniej wielkości o powierzchni od 20 000 m² do 40 000 m² stanowiły 23% nowej podaży, natomiast obiekty największe powstają bardzo rzadko, w 2024 roku powstał tylko jeden taki obiekt – Nowa Sukcesja w Łodzi, pierwszy obiekt takiej wielkości od 2019 roku.
- ▶ Czysze w obiektach handlowych wykazują tendencję wzrostową. Największe wzrosty, przekraczające 10%, dotyczą najbardziej atrakcyjnych lokali w parkach handlowych.

Koniunktura rynkowa

Od dwóch lat obserwujemy ożywienie aktywności deweloperskiej po okresie zastoju spowodowanym pandemią i trudnym otoczeniem makroekonomicznym. Poprawa nastrojów rynkowych pobudziła aktywność deweloperską, czego efektem było dostarczenie na rynek w 2024 roku ponad 480 000 m² - najwięcej od 2015 roku oraz o 15% więcej niż w roku poprzednim.

W dalszym ciągu najwięcej powierzchni powstaje w małych miastach z liczbą ludności nie przekraczającej 100 000. W 2024 roku powstało tam 200 000 m² powierzchni handlowej, czyli 42% całkowitej nowej podaży.

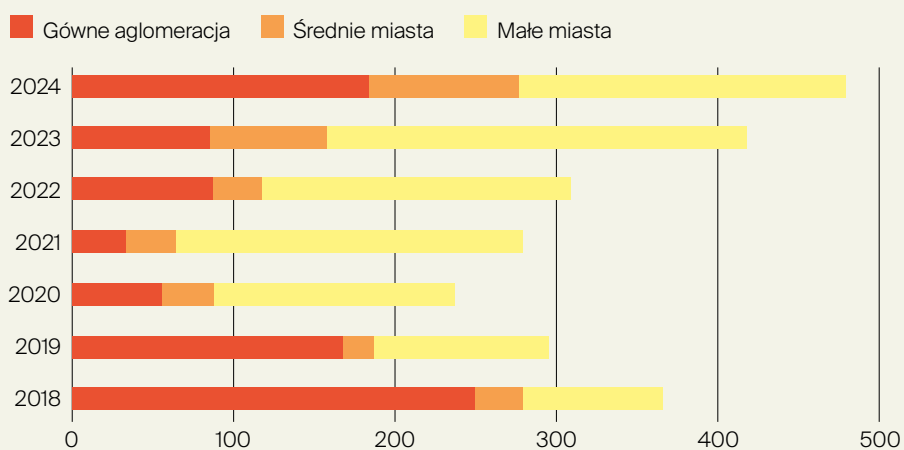
Małe miasta pozostają na celowniku deweloperów ze względu na niskie nasycenie rynku oraz większą dostępność i niższe ceny odpowiednich

gruntów. W konsekwencji w ciągu ostatnich czterech lat (2020-2024) powierzchnia handlowa w małych miastach wzrosła o 34% podczas, gdy w największych aglomeracjach jedynie o 4%.

Tym niemniej, w 2024 roku w ośmiu największych aglomeracjach odnotowano znaczny wzrost aktywności deweloperskiej, zrealizowano tam bowiem ponad 180 000 m² (38% całkowitego wolumenu nowej podaży), jednak większość z niej to niewielkie obiekty o powierzchni nie przekraczającej 20 000 m². Największym ukończonym obiektem w największych aglomeracjach było ponowne otwarcie centrum handlowego Nowa Sukcesja w Łodzi o powierzchni 42 000 m², pierwszy obiekt przekraczający 40 000 m² dostarczony na rynek od 2019 roku.

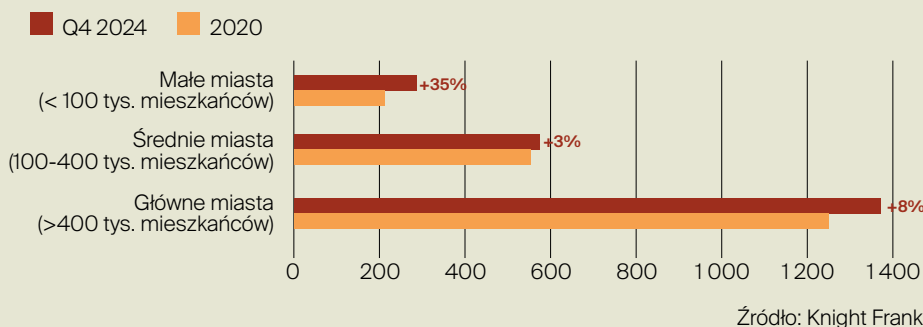
Pomimo znaczącego wzrostu powierzchni handlowej w mniejszych ośrodkach miejskich, nasycenie powierzchnią handlową wciąż jest tam znacznie niższe niż w największych aglomeracjach. W małych miastach nasycenie powierzchnią handlową wynosi około 300 m²/1 000

Roczna podaż powierzchni handlowej (tys. m²)

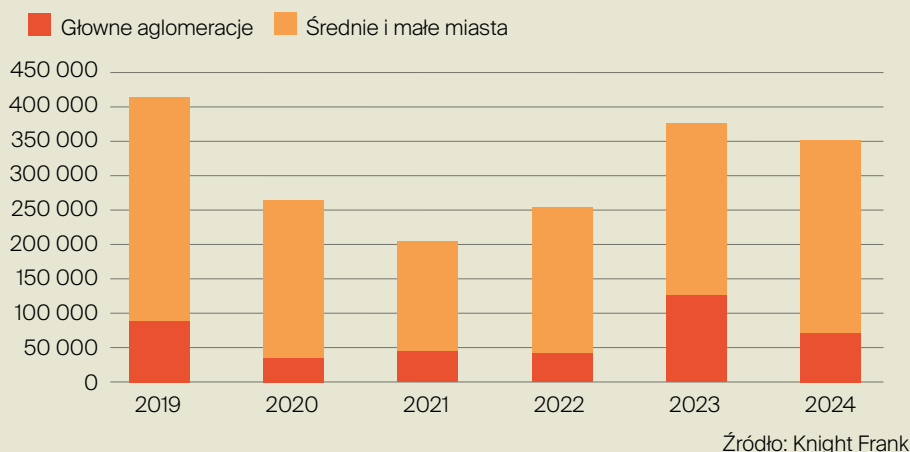


Źródło: Knight Frank

Nasylenie powierzchnią handlową wg wielkości miast (m²/1 000 mieszkańców)



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



mieszkańców, podczas gdy średnia dla ośmiu największych aglomeracji to blisko 1 400 m²/1 000 mieszkańców. Potencjał rynku handlowego w dalszym ciągu tkwi w małych miastach, co znajduje odzwierciedlenie w rozłożeniu geograficznym powierzchni handlowej w budowie.

Dominującym formatem obiektów oddawanych w 2024 roku były parki handlowe, które stanowiły 80% nowej podaży. Parki handlowe przeważają również wśród obiektów w realizacji, odpowiadając za 64% powierzchni w budowie. Niższe koszty budowy i eksploatacji pozwalają na oferowanie atrakcyjniejszych czynszów, co sprawia, że są one preferowanym miejscem ekspansji dla sieciowych marek z segmentu średniego i niższego.

W 2024 roku 10% nowej podaży pochodziło z rozbudowy istniejących obiektów. W obliczu ograniczonej dostępności gruntów i pozytywnych perspektyw dla sektora, właściciele modernizują i rozbudowują swoje obiekty, by zyskać przewagę konkurencyjną. Ten trend będzie się nasilał wraz z poprawą nastrojów na rynku.

Mimo oddania znacznej powierzchni handlowej, wolumen podaży w budowie odnotował jedynie niewielki spadek, co dodatkowo potwierdza pozytywne perspektywy dla rynku. Na koniec 2024 roku w budowie znajdowało się 350 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, jedynie 7% mniej niż na koniec 2023 roku.

W dalszym ciągu największa część powierzchni handlowej w budowie (ponad 80%) koncentruje się w małych i średnich miastach, gdzie powstają niewielkie obiekty o powierzchni nie przekraczającej zwykle 20 000 m². Obecnie największym obiektem handlowym w budowie pozostaje park handlowy Przystanek Karkonosze w Karpaczu, który po ukończeniu zaoferuje 17 000 m².

Koniunktura na rynku handlowym w 2024 roku podlega dalszej poprawie i stabilizacji, co potwierdza m.in. spadający poziom pustostanów w centrach handlowych największych aglomeracjach. Doroczne badanie pustostanów przeprowadzone na przełomie lipca i sierpnia 2024 roku wykazało, że wskaźnik powierzchni

niewynajętej w ośmiu największych ośrodkach miejskich spadł do 3,3%, wobec 3,6% odnotowanych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W większości aglomeracji poziom pustostanów spadł, a największe zmiany odnotowano w aglomeracji warszawskiej (z 4,0% do 3,1%), trójmiejskiej (z 4,3% do 3,5%) oraz łódzkiej (z 1,8% do 1,2%). Jedynie w trzech aglomeracjach poziom pustostanów wzrósł – we wrocławskiej (z 4,3% do 5,4%), krakowskiej (z 1,7% do 2,1%) oraz poznańskiej (z 4,4% do 4,6%).

Popyt na powierzchnie handlowe sukcesywnie powraca do poziomów sprzed pandemii. W 2024 roku na polskim rynku zadebiutowało ponad 20 nowych marek, co stanowi wynik porównywalny do roku poprzedniego. Wśród nowych graczy znalazły się m.in.: MR. DIY, Atac Hiper Discount by Auchan, Andre Tan, Santoni oraz Isei.

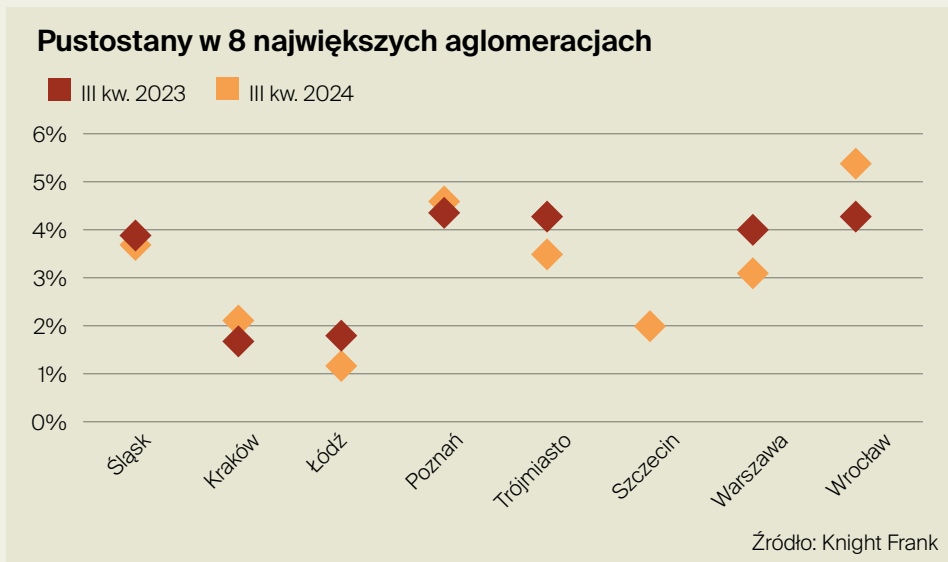
Odwiedzalność centrów handlowych wg PRCH Footfall Density Index (liczba klientów na 1 m² powierzchni najmu) w 2024 roku była o 0,2% wyższa niż rok wcześniej. Szczególnie pozytywny trend odnotowano w dwóch ostatnich miesiącach roku – w listopadzie odwiedzalność wzrosła o 3,9%, a w grudniu o 0,3% w porównaniu do analogicznych miesięcy 2023 roku.

3,3%

Wskaźnik pustostanów w największych aglomeracjach w sierpniu 2024. Spadek z 3,6% rok wcześniej.

Wraz ze wzrostem liczby odwiedzalności zwiększyły się również obroty centrów handlowych w cenach bieżących. Najlepsze wyniki w 2024 roku osiągnęły obiekty średniej wielkości (o powierzchni 20 000 - 40 000 m²), w których obroty wzrosły o 4,5% w stosunku do roku poprzedniego. Podobny wzrost (o 4,2%) odnotowano w największych galeriach handlowych (powyżej 60 000 m²). W dużych obiektach (40 000 - 60 000 m²) wzrost wyniósł 4,0%, natomiast w najmniejszych centrach handlowych (5 000 - 20 000 m²) o 2,4%.

Czynsze wykazują trend wzrostowy wynikający zarówno z wysokiego popytu i niskiego poziomu pustostanów, jak i poprawy nastrojów konsumenckich, a co za tym idzie wzrostu obrotów w obiektach handlowych. Tym niemniej czynsze są bardzo mocno zróżnicowane i zależne od typu obiektu, lokalizacji czy wielkości lokalu. Najwyższe stawki czynsze obserwowane są w Warszawie, gdzie za najlepsze lokale o powierzchni ok. 100 m² przekraczają 125 EUR/m², miastach regionalnych są niższe i najwyższe stawki sięgają 85 EUR/m².



Otoczenie makroekonomiczne

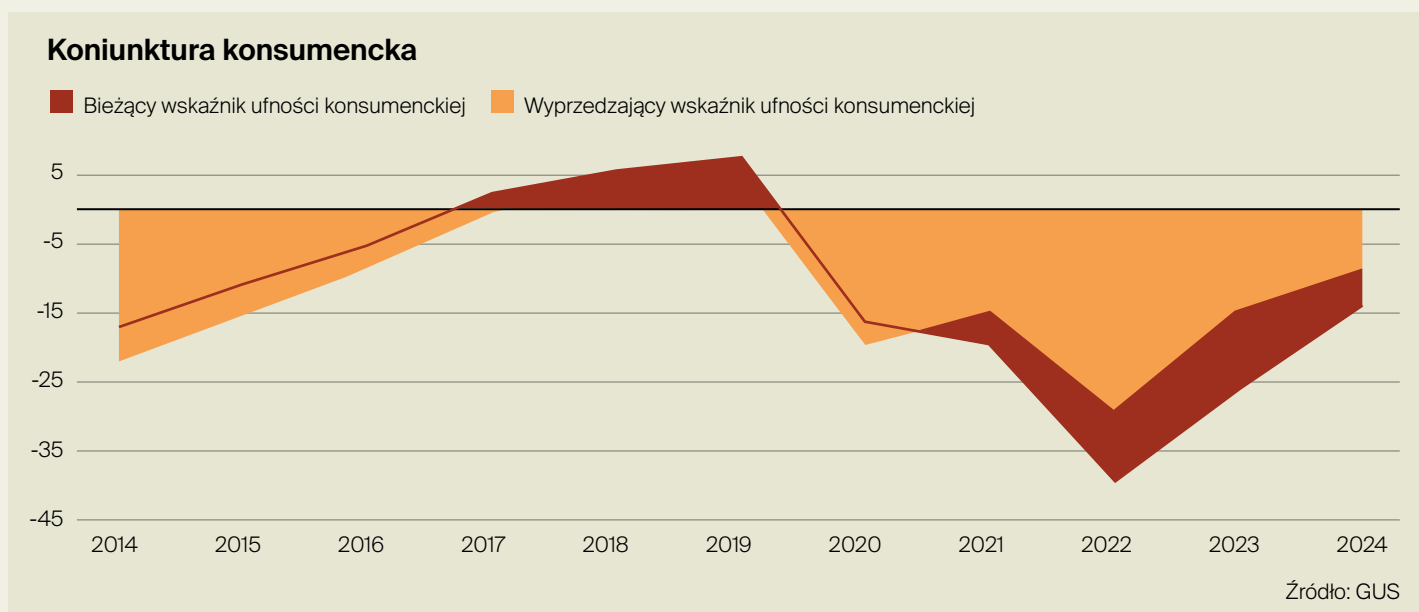
Sektor nowoczesnej powierzchni handlowej pozostaje w dobrej kondycji. Wzrost wydatków konsumpcyjnych oraz poprawa tempa sprzedaży detalicznej w kraju miały pozytywny wpływ na wyniki centrów handlowych, które w 2024 roku zanotowały wzrost obrotów i odwiedzalności w stosunku do roku poprzedniego.

Ponadto, rynek handlu korzysta z dobrej sytuacji na rynku pracy, bowiem wynagrodzenia rosną szybciej niż inflacja, a poziom bezrobocia w Polsce jest na jednym z najniższych poziomów w UE.

Dynamika sprzedaży detalicznej w Polsce kontynuuje trend wzrostowy i w 2024 roku w cenach stałych wzrosła o 2,7% w porównaniu do roku poprzedniego, natomiast w cenach bieżących o 3,3%. W 2025 roku spodziewać się należy większej skłonności do konsumpcji w związku ze spadkiem inflacji i wzrostem wynagrodzeń, co przełoży się na bardziej dynamiczne wzrosty sprzedaży detalicznej w 2025 roku.

Pozytywne prognozy dla rynku handlowego znajdują potwierdzenie w rosnącym poziomie optymizmu konsumentów. W 2024 roku bieżący

wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK), odzwierciedlający aktualne tendencje w konsumpcji indywidualnej, osiągnął wartość -14,0, najwyższą od początku pandemii w 2020 roku. Jednocześnie wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej (WWUK), prognozujący zmiany w konsumpcji na kolejne 12 miesięcy, wzrósł o 6,1 punktu w porównaniu z 2023 rokiem, osiągając poziom -8,7. Wzrost obu wskaźników ufności konsumenckiej sugeruje stopniową odbudowę skłonności do wydatków, co może wspierać dalszy rozwój rynku handlowego w nadchodzącym roku.



Trendy

- ▼ Spadająca inflacja oraz stabilna sytuacja na rynku pracy sprzyjają dalszej poprawie wskaźnika ufności konsumenckiej, co przełoży się na wzrost sprzedaży detalicznej.
- ▲ Ograniczona liczba odpowiednich działek, wysokie ceny nabycia oraz silny poziom konkurencji w głównych aglomeracjach powodują, że rozbudowy istniejących obiektów oraz modernizacje nasilią się w latach następnych.
- ▲ Ze względu na wysokie nasycenie powierzchnią handlową w największych aglomeracjach oraz rosnący popyt na małe formaty handlowe, dalszy wzrost powierzchni handlowej w Polsce dotyczyć będzie głównie mniejszych miast.
- ▲ Poprawa warunków makroekonomicznych wpłynie na dalszy wzrost zarówno odwiedzalności, jak i obrotów centrów handlowych, utrwalając pozytywny trend z 2024 roku.
- ▼ Poprawiająca się koniunktura pobudza popyt na wynajem, co sprawia, że współczynnik pustostanów będzie nadal spadał. Trend ten dotyczyć będzie zwłaszcza najlepszych obiektów ze względu na postępującą polaryzację.
- ▲ Stabilny popyt ze strony najemców, rosnące obroty oraz wzrastająca odwiedzalność będą wspierać dalszy wzrost stawek czynszowych, zwłaszcza w atrakcyjnych lokalizacjach.

Rynek inwestycyjny

Wartość inwestycji w nieruchomości handlowe w 2024 roku znacznie wzrosła, osiągając poziom ponad 1,6 mld EUR, co stanowi najwyższy wynik od 2019 roku. W porównaniu z rokiem poprzednim oznacza to wzrost o ponad 270%, wartość ta przekroczy również średnią z ostatnich pięciu lat.

Na tak wysoki wzrost wpływ miały trzy duże transakcje odpowiadające za 66% wolumenu inwestycyjnego w nieruchomości handlowej.

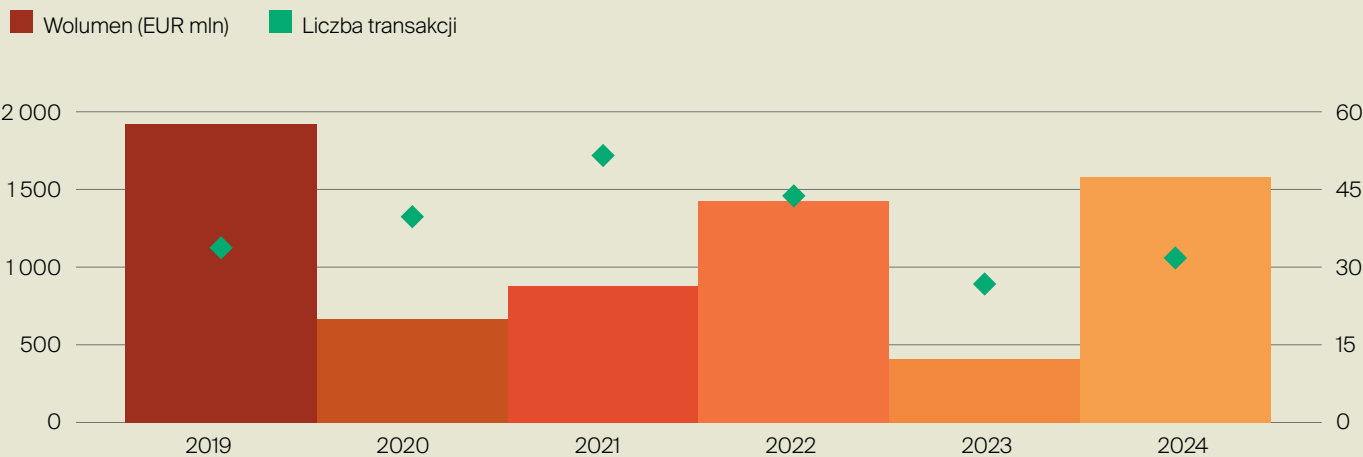
Po raz pierwszy od 2022 roku na rynku handlowym przeprowadzono transakcje

obiektami typu prime - sprzedaż Galerii Magnolia we Wrocławiu za 373 mln EUR oraz Silesia City Centre w Katowicach za 405 mln EUR. Ponadto, w 2024 roku zrealizowano transakcję portfela Cromwell, obejmującego nieruchomości o łącznej powierzchni 220 000 m², które zostały zakupione przez czeską firmę Star Capital Finance za 285 mln EUR. Transakcje te świadczą o poprawie nastrojów na rynku oraz zwiększonej dostępności kapitału, a także o silnej kondycji wiodących centrów handlowych, w których odwiedzalność i obroty powróciły do poziomów sprzed pandemii.

Pozostałe transakcje dotyczyły głównie mniejszych parków handlowych w niewielkich miejscowościach, co podkreśla ich rosnącą atrakcyjność jako produktu inwestycyjnego.

Rynek nieruchomości handlowych pozostaje płynny, a liczba transakcji w 2024 roku jest nieznacznie wyższa niż w roku poprzednim. Stopy kapitalizacji w segmencie centrów handlowych wynoszą obecnie 6,25%.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji na rynku handlowym



Źródło: Knight Frank

Kontakty

w Polsce

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

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY
L-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

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

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

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

BIBLIOTEKA RAPORTÓW:



© Knight Frank Sp. z o.o. 2025

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.

Opracowanie merytoryczne: Adam Kotarski, Michał Kusy, Dorota Lachowska, Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank