

Polska

Market Insights



Raport I poł. 2022 r.



Szanowni Państwo,

Oddajemy do Państwa dyspozycji kolejną edycję raportu Market Insights, podsumowującego sytuację na rynku nieruchomości komercyjnych (inwestycyjnym, biurowym, handlowym, magazynowym, PRS) w Polsce w I poł. 2022 r.

Wydarzenia minionego półrocza zdecydowanie stały się kolejnym, po COVID-19, wyzwaniem dla polskiej gospodarki, społeczeństwa, a także rynku nieruchomości komercyjnych. Rosnące koszty prowadzenia działalności, koszty budowy, spowodowane wzrostem cen paliw, ograniczeniami w dostawie surowców i materiałów, czy niepewna sytuacja gospodarcza przyczyniły się do pewnego rodzaju spowolnienia. Rynek nieruchomości nie odnotował jednak gwałtownej zapaści, o czym świadczą podsumowane przez Colliers dane.



Dominika Jędrak
Director,
Research and Consultancy Services, Colliers



Spis treści

Skysawa, źródło: PHN

04 Sytuacja ekonomiczna

PKB, inflacja i inne wskaźniki makroekonomiczne - analiza sytuacji gospodarczej w Polsce w I poł. 2022 r.

06 Rynek inwestycyjny

Podsumowanie aktywności inwestycyjnej na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Kluczowe transakcje, ich wartość i najlepsze stopy zwrotu w poszczególnych sektorach w I poł. 2022 r.

12 Rynek gruntów inwestycyjnych

Wpływ pandemii COVID-19 na procesy zakupowe gruntów. Porównanie cen gruntów mieszkaniowych, biurowych, handlowo-usługowych i przemysłowo-logistycznych w poszczególnych regionach Polski.

20 Rynek biurowy

Podsumowanie sytuacji na rynku biurowym w Polsce w I poł. 2022 r. z uwzględnieniem kluczowych parametrów rynkowych i trendów.

26 Rynek handlowy

Rosnąca rola małych miast oraz parków handlowych w Polsce. Podsumowanie sytuacji na rynku handlowym w I poł. 2022 r.

34 Rynek magazynowy

Podsumowanie sytuacji na rynku przemysłowo-logistycznym w Polsce w I poł. 2022 r. z uwzględnieniem analizy kluczowych parametrów rynkowych i trendów.

44 Rynek mieszkaniowy

Podsumowanie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w I poł. 2022 r. z uwzględnieniem kluczowych parametrów rynkowych i trendów.

48 Środowisko pracy

Przyspieszenie zmian przez pandemię COVID-19. Konieczność zdefiniowania nowych modeli pracy oraz optymalizacji przestrzeni w przyszłości.

Zarys ogólny

- Polska gospodarka w pierwszej połowie 2022 r. charakteryzowała się wysoka dynamiką, mającą na celu ustabilizowanie sytuacji ekonomicznej po spowolnieniu spowodowanym pandemią. W I kw. br. utrzymany został silny wzrost gospodarczy - na poziomie 8,5%, przekraczający wiele prognoz ekonomicznych. W głównej mierze odpowiadały za niego powiększające się zapasy przedsiębiorstw, wzrost konsumpcji oraz popytu krajowego. W II kw. 2022 r. zaobserwowano spowolnienie gospodarcze, które przełożyło się na spadek tempa wzrostu PKB do poziomu 5,5%. Było to powiązane z odstąpieniem od akumulowania zapasów, czy wzrostem cen kosztów materiałów budowlanych, a tym samym spadkiem inwestycji.
- Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, inflacja w czerwcu osiągnęła rekordowy poziom 15,5% i znacznie odbiega od celu inflacyjnego postawionego przez Narodowy Bank Polski. Według analiz Santander Banku, wzrost cen dotyczy wszystkich pozycji wydatkowych. W latach 2019-2021 ok. 20% koszyka CPI nie zostało objęte podwyżkami. Obecnie, proporcja ta się znacznie zmieniła i wynosi 2%.
- Od początku roku Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o pięciokrotnym podwyższeniu stóp procentowych. Stopa referencyjna na początku czerwca została podniesiona do poziomu 6%, co stanowi wzrost o 425 pb. od grudnia 2021 r. (1,75%). Kolejna uchwała o podwyżce stóp procentowych weszła w życie 8 lipca. Referencyjna stopa procentowa wzrosła o kolejne 50 pb. do poziomu 6,5%.
- Rynek pracy w I poł. 2022 r. okazał się być w dobrej formie. Stopa bezrobocia rejestrowanego od początku roku sukcesywnie spadała, zaczynając od poziomu 5,5% w styczniu br. do 4,9% w czerwcu br. Według analityków Santander Banku, nie odnotowano także spadku postrzeganego bezpieczeństwa zatrudnienia. W maju 2022 r. w sektorze usług zauważono największe spowolnienie dynamiki wzrostu płac z poziomu 15,1% r/r do 16,7% r/r. Było to spowodowane wejściem na rynek pracy dużej liczby uchodźców z Ukrainy. Zmiany także dostrzeżono w wysokościach płac minimalnych. Od początku roku minimalne wynagrodzenie brutto wynosi 3 010 PLN, co oznacza wzrost o 210 PLN w porównaniu do 2021 r.
- W związku z wojną w Ukrainie, społeczeństwo w obawie przed eskalacją konfliktu masowo decydowało się na wymianę złotego na bezpieczniejsze waluty. Na początku marca kurs EUR/PLN wyniósł 4,85 i był najwyższy od 2009 r. Od kwietnia do początku czerwca sytuacja na rynku walutowym zaczęła się stabilizować, a polski złoty umacniał się wobec euro. Trend został odwrócony podczas ogłoszenia przez Narodowy Bank Polski polityki odejścia od podwyżek stóp procentowych. Spowodowało to pogorszenie się nastrojów przez inwestorów, a tym samym osłabienie się polskiego złotego. Ostatniego dnia czerwca za kupno 1 EUR należało zapłacić 4,70 PLN.

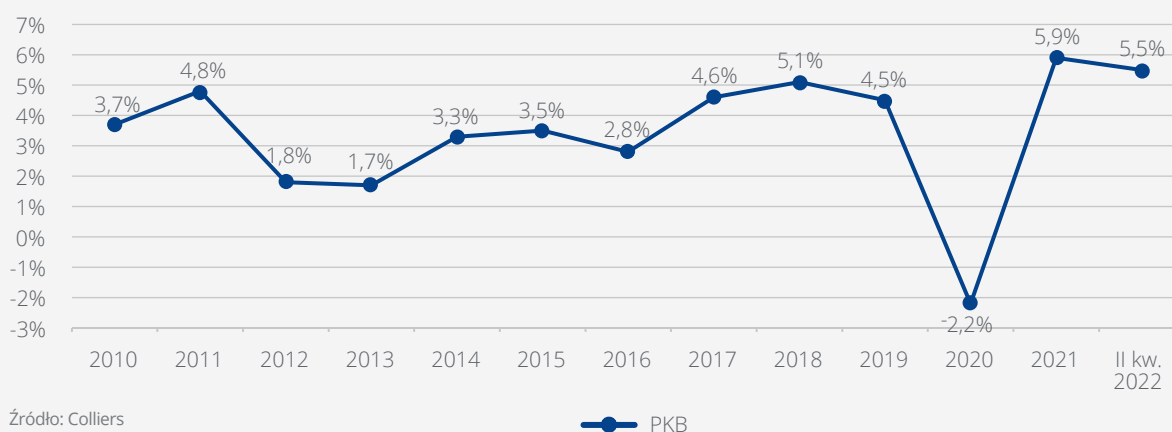
Prognozy

- Analitycy Santander Banku prognozują, że w bieżącym roku średnie tempo wzrostu PKB wyniesie 4,7%. Jako, że w I poł. 2022 r. wskaźnik ten wrócił do wielkości sprzed kryzysu, to skutki wojny, wysokich cen i podwyżek stóp procentowych doprowadzą w II poł. 2022 r. do recesji technicznej. W II poł. 2023 r. może nastąpić odbicie gospodarcze.
- Analizy wskazują także na brak optymizmu co do wielkości konsumpcji. Szacuje się, że optymizm konsumentów będzie niewielki, inwestycje spowolnią, a inflacja przewyższy wzrost płac. Pensje w przedsiębiorstwach będą wzrastały powoli, co będzie miało przełożenie na spadek popytu na pracę oraz mniejszą liczbę ofert pracy.
- Prognozy Santander Banku wskazują także na wzrost inflacji, która latem może osiągnąć 16%, a następnie zacznie spadać. Inflacja bazowa natomiast przekroczy 10% r/r. Ceny energii i żywności także mogą ulec dalszym podwyżkom jesienią.

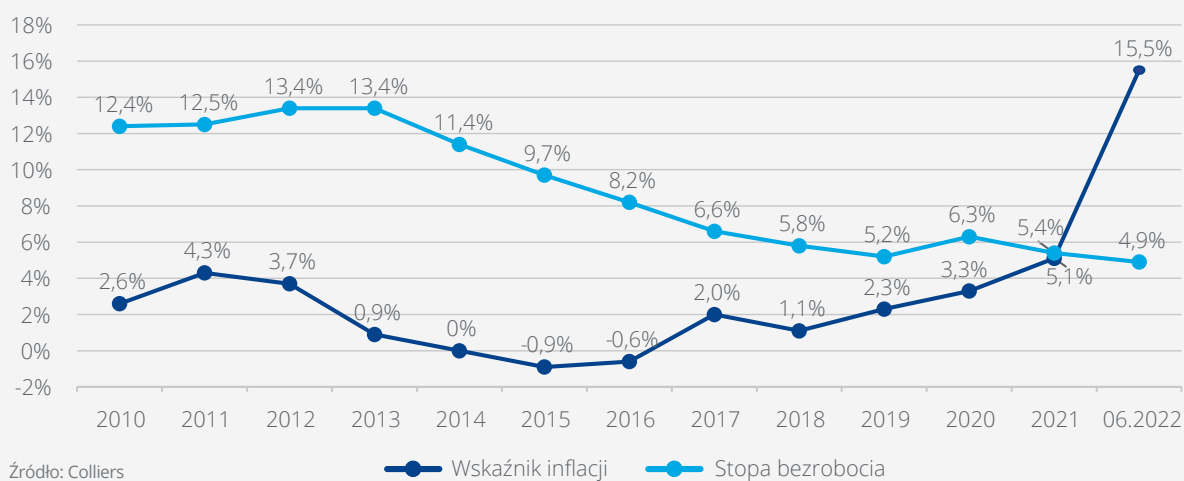


Źródło: Adobe Stock

Tempo wzrostu PKB



Stopa bezrobocia rejestrowanego oraz wskaźnik inflacji



Rynek

inwestycyjny



Obroty
na rynku inwestycyjnym

2,88

mld EUR



Stopy zwrotu
Biura - Warszawa

4,4

%



Stopy zwrotu
Biura - miasta regionalne

6,0

%



Stopy zwrotu
Obiekty handlowe

6,0

%



Stopy zwrotu
Magazyny BTS

4,4

%



Stopy zwrotu
Magazyny tradycyjne

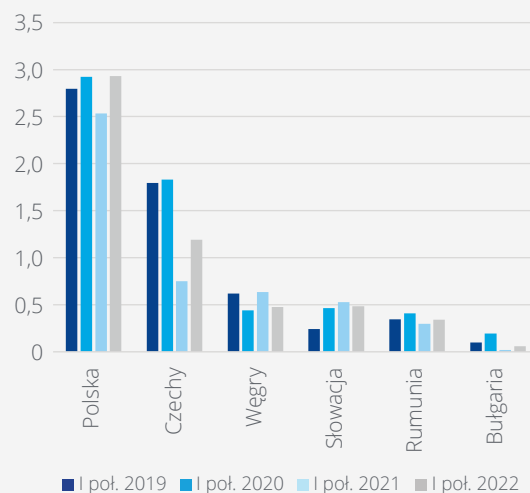
4,5

%

Zarys ogólny

- W I poł. 2022 r. odnotowano znaczące ożywienie w aktywności inwestycyjnej w krajach CEE-6, skutkujące prawie 15% wzrostem wolumenu inwestycyjnego w porównaniu z I poł. 2021 r. Region wygenerował 5,4 mld EUR w zamkniętych transakcjach, przy wzrostach odnotowanych w Czechach, Polsce, Rumunii i Bułgarii.
- Polska pozostaje liderem z 53% udziałem w wolumenie inwestycyjnym regionu oraz najwyższą płynnością i różnorodnością produktów i inwestorów.
- Całkowity wolumen inwestycji w Polsce wyniósł 2,9 mld EUR w I poł. 2022 r., czyli 10% powyżej średniej z ostatnich 5 lat i 14% wzrostu r/r. Sektor biurowy zdominował transakcje z 44% udziałem w całkowitym wolumenie.
- Rynek charakteryzował się dobrą płynnością i dużym zainteresowaniem nowych inwestorów wykorzystujących okazje inwestycyjne. W 60 transakcjach w I poł. 2022 r. sprzedano 65 aktywów komercyjnych. W szczególności nowy kapitał pochodzący z Europy Środkowo-Wschodniej wchodzi na polski rynek, a Investika, Wood & Co, jak i Trigea zamykają znaczące transakcje w Warszawie i miastach regionalnych.
- Inwestorzy z Ameryki Północnej (USA) zainwestowali 1 mld EUR, co stanowi około 34% wolumenu inwestycji w I półroczu. Inwestorzy z Europy Zachodniej (Szwecja, Wielka Brytania, Belgia, Niemcy) nabyli aktywa o wartości 0,9 mld EUR, co stanowiło 31%, a następnie kapitał Europy Środkowo-Wschodniej z 16% udziałem (0,37 mld EUR), który nadal jest bardzo aktywny w Polsce.
- Wysoka inflacja okazała się problemem globalnym i wywołała oczekiwania podwyżek stóp procentowych banków centralnych, co negatywnie wpływa na popyt inwestorów. Do tej pory wyższy koszt kapitału i ograniczony dostęp do finansowania przez banki uprzywilejowane wpłynęły na płynność w I poł. 2022 r. tylko nieznacznie, ale silniejszy skutek oddziaływania tych czynników będzie widoczny jeszcze w tym roku.
- Rosnące i zmienne koszty budowy (w Polsce wzrost o ok. 20-30% r/r), wyższe koszty finansowania i bardziej uciążliwy dostęp do finansowania bankowego ograniczą dalsze działania deweloperskie i dostępność nowego produktu inwestycyjnego. Z tych samych powodów wyższe ryzyko przekroczenia kosztów sprawia, że transakcje typu forward purchase i forward funding są trudniejsze do zamknięcia. Jednak silne fundamenty gospodarki polskiej przyciągają duże zainteresowanie inwestorów, a także dostępność długu uprzywilejowanego - głównie banki poparły pozytywny sentyment na rynek polski z szeregiem transakcji finansowanych przez polskie, niemieckie, holenderskie oraz międzynarodowe instytucje finansowe.

Wielkość inwestycji w regionie CEE w I poł. roku (mld EUR)

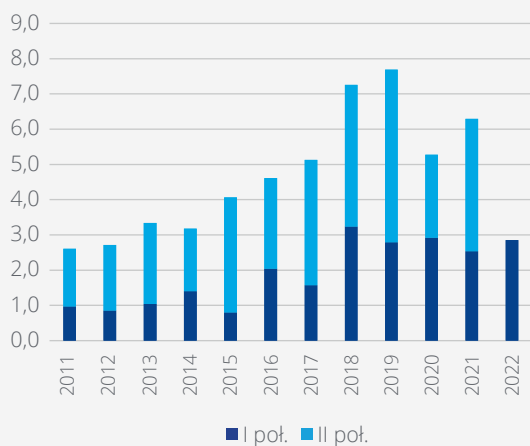


Źródło: Colliers



Źródło: Adobe Stock

Wielkość inwestycji w Polsce I poł. vs II poł. roku (mld EUR)



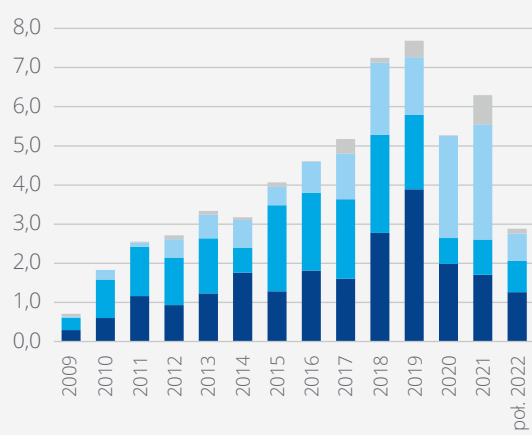
Źródło: Colliers

Kluczowe dane

	I poł. 2021 r.	I poł. 2022 r.	Wzrost (EUR)	Wzrost (%)
Obroty na rynku inwestycyjnym	2,54 mld EUR	2,88 mld EUR	+0,35 mld EUR	+14%

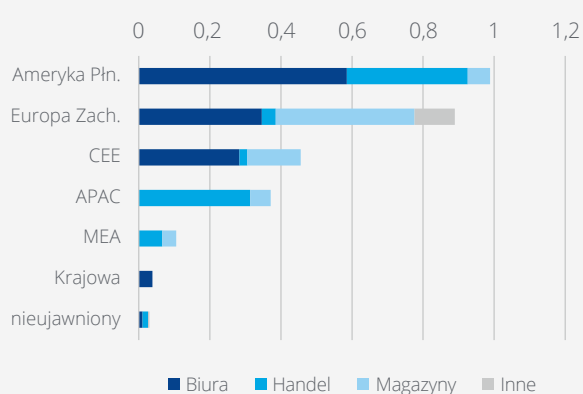
Najlepsze stopy zwrotu	I poł. 2021 r.	I poł. 2022 r.	Trend II poł. 2022 r.
Biura - Warszawa	4,7%	4,4%	►
Biura - miasta regionalne	5,7%	6,0%	▲
Obiekty handlowe	6,0%	6,0%	►
Magazyny BTS	4,1%	4,35%	▲
Magazyny tradycyjne	5,5%	4,5%	▲

Wolumen inwestycji w Polsce (mld EUR)



Źródło: Colliers

Pochodzenie inwestorów I poł. 2022 r. (mld EUR)



Źródło: Colliers

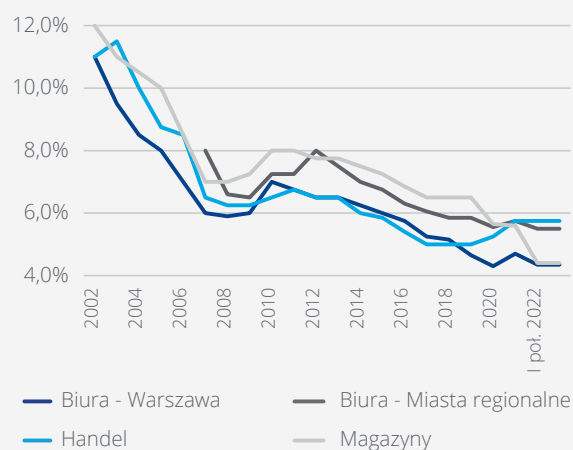


Źródło: Adobe Stock

Stopy kapitalizacji

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.
- Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca HighFive 3), jednak rynek odnotował niewielkie korekty cen od 10 do 25 pb. już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.
- Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.

Najlepsze stopy zwrotu (2002 r. - I poł. 2022 r.)



Źródło: Colliers

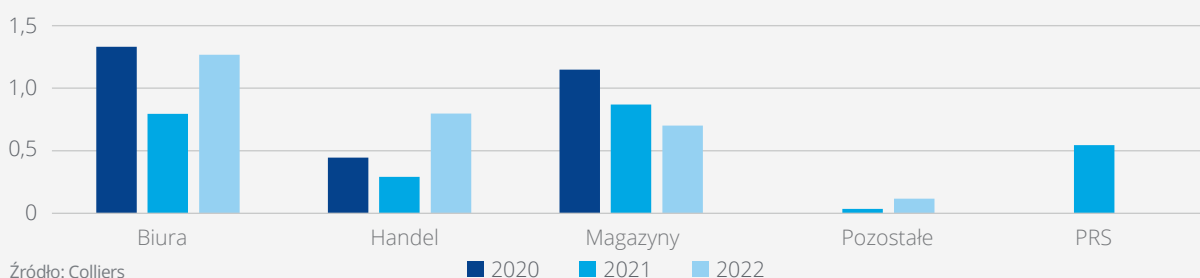
Obroty na rynku

- Wartość transakcji na polskim rynku inwestycyjnym w I poł. 2022 r. wyniosła 2,9 mld EUR, co oznacza wzrost o 13% w porównaniu z I poł. 2021 r. i dorównanie bardzo dobrym wynikom I poł. 2020 r.
- Sektor biurowy przyciągnął prawie 1,3 mld EUR kapitału – 44% całkowitego wolumenu inwestycji, co oznacza 60% wzrost w porównaniu z I poł. 2021 r.
- Zamknięto trzy transakcje biurowe w Warszawie (0,6 mld EUR) i 11 na regionalnych rynkach biurowych (kolejne 0,6 mld EUR).
- Wrocław, gdzie podpisano cztery umowy kupna budynków biurowych, odpowiadał za 50% regionalnych wolumenów inwestycyjnych.
- Biorąc pod uwagę transakcje, które mają zostać zamknięte jeszcze w tym roku, regionalne rynki biurowe mogą

odnotować wolumen inwestycji na poziomie blisko 1 mld EUR, co jest jednym z najlepszych wyników w historii.

- W aktywa przemysłowe i magazynowe zainwestowano 0,7 mld EUR, co stanowi ¼ wolumenu inwestycji w I poł. 2022 r. w Polsce. Oznacza to ok. 20% spadek w porównaniu z I poł. 2021 r. i 40% w porównaniu z I poł. 2020 r.
- Pierwsze półrocze przyniosło ożywienie aktywności inwestycyjnej w sektorze handlowym. Zamknięto niespełna 20 transakcjach o wartości 0,8 mld EUR, co stanowi 28% udział wolumenu inwestycji w I poł. 2022 r. Oznacza to wzrost o ponad 170% w porównaniu z I poł. 2021 r. oraz o 80% w porównaniu z I poł. 2020 r.
- 120 mln EUR zostało zainwestowane w aktywa alternatywne – obiekty PRS, akademiki i hotele.

Wielkość inwestycji w I poł. roku według sektorów (mld EUR)



Źródło: Colliers

Szczegóły i historia transakcji

- Największą transakcją inwestycyjną w Polsce w I poł. 2022 r. i jednocześnie największym przejęciem pojedynczego aktywa w historii rynku było przejęcie The Warsaw Hub przez Google za 586 mln EUR.
- Półowa wolumenu sektora biurowego w miastach regionalnych została sprzedana we Wrocławiu w czterech transakcjach. Były to m.in. przejęcie Centrum Południe (90 mln EUR) przez Stena Real Estate od Skanska oraz zakup MidPoint71 przez Trigea (109 mln EUR) od Echo Investment.
- Największą transakcją dotyczącą pojedynczego aktywa na regionalnych rynkach biurowych była sprzedaż Nowego Rynku D firmie Eastnine AB przez Skanska za 120 mln EUR.
- Wysoki wolumen inwestycji handlowych został zbudowany wokół dwóch dużych transakcji portfelowych sprzedawanych przez EPP, każda po ok. 300 mln EUR. PIMCO nabyło 50% portfela M1, a I Group nabyła 49% udziałów w portfelu EPP składającym się z 12 centrów handlowych i 3 projektów biurowych.
- 140 mln EUR wolumenu wygenerowano w sektorze handlowym w kilku mniejszych transakcjach uwzględniających sprzedaż blisko 20 różnych parków handlowych i magazynów handlowych.
- Największą transakcją dotyczącą pojedynczego aktywa, potwierdzającą również benchmark - stopę kapitalizacji na poziomie 4,4%, była sprzedaż aktywów magazynowych 7R SA (7R City Flex Airport I) do australijskiego Macquarie Asset Management. Wolumen tej transakcji wyniósł 112 mln EUR.
- 7R S.A. sprzedał do CTP znaczną część portfela w budowie i pre-development o potencjale ok. 1,2 mln m² w strukturze zobowiązań terminowych. Wstępna rata zapłacona przez nabywcę została oszacowana na 110 mln EUR.



Polska pozostaje liderem regionu CEE z 53% udziałem w wolumenie oraz najwyższą płynnością i różnorodnością produktów i inwestorów.

Źródło: Adobe Stock

Prognozy

- Wzrost kosztu długu spowoduje przesunięcie zainteresowania inwestorów z produktów core na produkty core plus we wszystkich sektorach, jednak napływ kapitału powinien złagodzić ewentualne zmiany cen.
- Ograniczona dostępność terenów pod przyszłe inwestycje spowodowała, że deweloperzy włączają się do negocjacji jako potencjalni nabywcy budynków z wartością dodaną, mając na uwadze konwersję do alternatywnego wykorzystania przy jednoczesnym czerpaniu korzyści z istniejących przepływów pieniężnych.
- Dwucyfrowy wzrost stawek najmu w sektorze magazynowym będzie odpowiedzią na gwałtowny wzrost kosztów budowy, ponieważ rynek szuka nowej równowagi pod względem czynszów.

Rynek gruntów inwestycyjnych





“Rosnące koszty finansowania i realizacji przedsięwzięć budowlanych znacząco zahamowały proces nabywania gruntów pod nowe inwestycje we wszystkich sektorach.

Zarys ogólny

- Rosnące koszty finansowania i realizacji przedsięwzięć budowlanych znacząco zahamowały proces nabywania gruntów pod nowe inwestycje we wszystkich sektorach. Niepewność na rynkach światowych wywołana rosyjską inwazją w Ukrainie oraz powiązane efekty makroekonomiczne zaowocowały wstrzymaniem procesów inwestycyjnych podobnym to tego z początku pandemii COVID-19.
- Mimo wysokiego zapotrzebowania na mieszkania, spowolnienie dotknęło także działalność zakupową sektora mieszkaniowego. Redukcja marż, mimo rekordowo wysokich cen, spowodowana wysokimi kosztami generalnego wykonawstwa idzie w parze z obniżoną możliwością zakupową społeczeństwa, obniżającą rzeczywisty popyt, mimo znaczącej luki mieszkaniowej.

“Mimo optymistycznego początku roku rynek gruntów inwestycyjnych, podobnie jak wiele innych sektorów gospodarki, silnie zareagował na gwałtowny wzrost inflacji spowodowany między innymi wojną w Ukrainie. Efekty rosnących kosztów generalnego wykonawstwa, materiałów, energii i wynagrodzeń, skumulowały się z zakłóceniami na rynku pracy, którego znaczącą część w polskim przemyśle budowlanym stanowili robotnicy zza wschodniej granicy. Inwestorzy mierzący się z problemami w pozyskaniu finansowania i topniejącymi marżami zaczęli bardziej ostrożnie podejmować decyzje dotyczące zakupu gruntów pod nowe projekty. Liczymy na to, że stabilizacja gospodarki w drugiej połowie roku może przynieść wznowienie aktywności deweloperskiej, przynajmniej mieszkaniowej, choć z pewnością na niższym poziomie niż na początku roku.



Emil Domeracki
Director,
Investment Services | Land, Colliers

Sytuacja w głównych sektorach

Sektor mieszkaniowy

- W I kw. 2022 r. dynamika zakupów mieszkaniowych utrzymywała się na wysokim przedpandemicznym poziomie, który cechował drugą połowę roku ubiegłego. Jednak spadek popytu stał się zauważalny wraz z gwałtownym wzrostem inflacji i decyzjami o podwyżkach stóp procentowych. Eksperci spodziewają się dalszego wzrostu cen mieszkań na rynku pierwotnym, lecz poniżej poziomu inflacji, jako reakcji na niski popyt i niepewności po stronie podaży.
- Inwestycyjne zakupy mieszkań w celu dywersyfikacji kapitału i ochrony przed inflacją, dodatkowo motywowane napływem uchodźców z wschodniej granicy utrzymały się na wysokim poziomie w pierwszym kwartale i były wciąż obecne w drugiej połowie półroczu.
- Rozwój sektora mieszkań na wynajem otrzymał dodatkowy impuls w postaci większej otwartości deweloperów mieszkaniowych na sprzedaż całych budynków i ukończonych faz w cenie niższej niż rynkowa wartość mieszkań, ale w znacznie szybszym horyzoncie czasowym niż wynikający z bieżącej dynamiki sprzedaży indywidualnej.
- Choć zapotrzebowanie na lokalne mieszkanie w Polsce wciąż znacząco przewyższa podaż, realny popyt gwałtownie zmalał wraz ze zmniejszonymi możliwościami zakupowymi. Szczególnie dotkliwy spadek sprzedaży mieszkań zanotowali deweloperzy aktywni w Gdańsku i Łodzi, odnotowując aż 25% mniej transakcji sprzedaży w ujęciu kwartału do kwartału. Niestety, rosnące ceny energii, surowców i pracy wskazują na to, że nie należy oczekiwać spadku cen mieszkań.
- Na rynku mieszkaniowych gruntów inwestycyjnych wciąż wysokim zainteresowaniem cieszą się grunty pod mieszkania z sektora „premium” i luksusowych apartamentów na wynajem w centrach największych miast. Produkty te postrzegane są jako odporne na osłabienie koniunktury formy lokowania kapitału przez osoby zamożne.
- Ceny gruntów mieszkaniowych w Warszawie i największych polskich miastach nie zmieniły się znacząco od końca 2021 r. Spadła za to dynamika zakupowa i wydłużyły się terminy transakcyjne. Rynek powrócił do zabezpieczania gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach długoterminowymi umowami warunkowymi, zależnymi od zakresu możliwych zmian planistycznych, w celu maksymalizacji parametrów przedsięwzięcia.

Sektor biurowy

- Wycofanie się zagranicznych inwestorów z rynku środkowo- i wschodnioeuropejskiego w obliczu niepewności związanych z rosyjską agresją w Ukrainie i wstrzymanie działalności zakupowej jeszcze w okresie trwania stanu epidemii zahamowały znacząco działalność zakupową na rynku gruntów inwestycyjnych.
- Wysoka stopa pustostanów na warszawskim rynku biurowym i w miastach regionalnych wynikające z nieprzedłużonych umów, redukcji powierzchni i popytu poniżej poziomu podaży nie wskazują na szybki powrót deweloperów do wstrzymanych projektów biurowych. Posiadane przez inwestorów zasoby gruntów o przeznaczeniu usługowym często profilowane są na rynek PRS i usług zamieszkania zbiorowego.
- Lokalizacje o centralnym położeniu w regionach miejskich o funkcji usługowej i mieszanej spotykają się z zainteresowaniem potencjalnych nabywców, jednak w II kw. 2022 r. nie odnotowano znaczących transakcji na tym rynku. Zamknięte procesy w tym okresie były przeważnie procesami rozpoczętymi jeszcze w IV kw. 2021 r.
- Ze względu na potencjalną atrakcyjność gruntów usługowo-biurowych w alternatywnym przeznaczeniu mieszanym lub usługowo-mieszkaniowym ceny gruntów utrzymały się na stabilnym poziomie, mimo niskiej aktywności transakcyjnej.



Źródło: Adobe Stock



Źródło: Adobe Stock

Sektor handlowo-usługowy i hotelarski

- Kluczowymi lokalizacjami dla inwestorów aktywnych w sektorze handlowym przestały być działki umożliwiające budowę dużych centrów handlowych – wysokie nasycenie powierzchnią handlową w miastach powyżej 500 tys. mieszkańców (poza Warszawą) sprawiło, że priorytetem stały się grunty odpowiednie dla lokalnych dyskontów i retail parków w mniejszych miastach.
- Mimo zniesienia ograniczeń sanitarnych związanych z pandemią, inwestorzy nie zwiększyli aktywności zakupowej na rynku gruntów – ceny oraz wolumen sprzedaży pozostają zbliżone do tych z 2018 r.
- Powrót turystyki międzynarodowej i zniesienie ograniczeń w transporcie osób ożywiły branżę turystyczną, jednak nie w wystarczającym stopniu by inwestorzy nabywali nowe grunty. Działki o profilu turystycznym stały się przedmiotem zainteresowania inwestorów mieszkaniowych rozwijających działalność usług zamieszkania zbiorowego i gotowych zapłacić za grunt więcej niż inwestorzy wyspecjalizowani w branży hotelarskiej.

Sektor przemysłowo-logistyczny

- Centralne położenie w Europie, rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz znacząca rola e-commerce wciąż sprzyjają rozwojowi polskiego sektora przemysłowo-magazynowego. Rosnące koszty transportu i eksploatacji są jednak coraz bardziej odczuwalne przez najemców z tego obszaru działalności gospodarczej.
- Deweloperzy logistyczni przeszli do bardziej ostrożnej formy działalności w I poł. 2022 r., pokrywając bieżące potrzeby z portfolio gruntów zakupionych lub zabezpieczonych umowami przedwstępnymi w latach minionych i rezygnując niemal zupełnie z zakupów o charakterze spekulacyjnym.
- Ceny transakcyjne w 2022 r. pozostały stabilne na wszystkich rynkach regionalnych, przy zauważalnym spadku działalności zakupowej inwestorów.

Ceny

Ceny gruntów mieszkaniowych

Warszawa – centrum	420 – 1 600 EUR/m ² /PUM
Warszawa – poza centrum	230 – 475 EUR/m ² /PUM
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	115 – 360 EUR/m ² /PUM

Ceny gruntów biurowych

Warszawa – centrum	380 – 1 400 EUR/m ² /GLA
Warszawa – poza centrum	210 – 410 EUR/m ² /GLA
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	110 – 310 EUR/m ² /GLA

Ceny gruntów handlowo-usługowych

Warszawa – centrum	410 – 1 170 EUR/m ² /GLA
Warszawa – poza centrum	115 – 525 EUR/m ² /GLA
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	80 – 315 EUR/m ² /GLA

Średnie ceny gruntów przemysłowo-magazynowych w I poł. 2022 r.

Warszawa	130 EUR/m ²
Poznań	60 EUR/m ²
Katowice	55 EUR/m ²
Łódź	55 EUR/m ²
Wrocław	60 EUR/m ²
Kraków	85 EUR/m ²
Gdańsk	50 EUR/m ²
Gorzów Wielkopolski/Zielona Góra	40 EUR/m ²
Szczecin	45 EUR/m ²
Bydgoszcz/Toruń	40 EUR/m ²
Opole	35 EUR/m ²
Białystok	50 EUR/m ²
Olsztyn	35 EUR/m ²
Lublin	50 EUR/m ²
Rzeszów	45 EUR/m ²
Kielce	40 EUR/m ²

Źródło: Colliers

Prognozy

- Aktywność zakupowa inwestorów aktywnych na polskim rynku gruntów w II poł. 2022 r. zależna będzie od wskaźników makroekonomicznych i decyzji administracyjnych wpływających na koszty finansowania przedsięwzięć. Spodziewane jest zahamowanie wolumenu transakcji na poziomie z drugiego kwartału bieżącego roku, bez znaczących spadków cen i wysoką ostrożnością inwestorów co do decyzji zakupowych.
- Realizowany popyt na mieszkania pozostanie zaniżony względem potrzeb społecznych, przewyższających dostępną podaż. Brak możliwości korzystnego finansowania zakupu kredytem wstrzyma decyzje o nabyciu domu lub lokalu, podczas gdy presja inflacyjna na koszty budowy nie zapowiada spadku cen mieszkań.
- Rosnąca rola mieszkań na wynajem w realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Polski możliwa będzie dzięki większej elastyczności w profilowaniu inwestycji także do sektora popularnego. Wysokie koszty administracyjne i popyt oznaczać mogą wzrost czynszów, co w obliczu znaczącej inflacji spowolnić może dynamikę najmu mieszkań.
- Rynki gruntów biurowych, handlowych i innych gruntów usługowych pozostaną w rozpoczętej w okresie pandemicznym stagnacji. W związku z popytem rynku mieszkaniowego i usług zamieszkania zbiorowego na dobrze położone grunty, poziom cen może nie ulec deflacji.
- Rosnące koszty w branży transportowo-logistycznej wpłyną na oczekiwania rynkowe najemców sektora przemysłowego, zwiększając ryzykowność inwestycji spekulacyjnych do nieakceptowalnego dla większych deweloperów poziomów.



“

Dotychczasowe problemy deweloperów mieszkaniowych związane z łańcuchami dostaw i poziomami kosztów wpływających na podaż nowych lokali zbiegły się w czasie z gwałtownym spadkiem popytu. Choć społeczne zapotrzebowanie na mieszkanie nie zmalało, a w obliczu rosnącej migracji do Polski nawet wzrosło, to spadek siły nabywczej społeczeństwa oraz możliwości opłacalnego finansowania zakupu nowych lokali przekłada się na obniżony realny popyt. Presja inflacyjna na koszty

budowlane nie pozwoli na znaczący spadek cen lokali, które zatrzymają się na obecnym, rekordowo wysokim poziomie –

jedynym wyjściem będzie zatem

spadek liczby oddawanych do

użytkowania mieszkań. Z pomocą

przyjść mogą inwestorzy z sektora

ryнку mieszkań na wynajem,

którzy gotowi będą nabywać całe

fazy przedsięwzięć budowlanych

bezpośrednio od deweloperów,

jednak oni także dostosować

będą musieli swoją działalność do

możliwości czynszowych przyszłych

najemców oraz do zwiększonego

ryzyka w jakim w obecnej sytuacji

makroekonomicznej funkcjonują

wszyscy przedsiębiorcy.



Krzysztof Chyla

Transaction Coordinator,
Investment Services | Land, Colliers

Rynek biurowy





Zasoby - Warszawa

6,27

mln m²



Zasoby - Rynki regionalne

6,34

mln m²



Popyt
Warszawa

479 400

m²



Popyt
Rynki regionalne

343 000

m²



Wskaźnik pustostanów
Warszawa

11,9

%



Wskaźnik pustostanów
Rynki regionalne

15,2

%

Zarys ogólny

- Na koniec I poł. 2022 r. całkowita podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom ponad 12,6 mln m².
- W minionym półroczu deweloperzy oddali do użytku 440,8 tys. m² powierzchni biurowej, z czego 129 tys. m² w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w I poł. 2022 r. odnotował rynek katowicki (117 tys. m²).
- Aktywność najemców wzrosła – całkowity wolumen transakcji najmu w I poł. 2022 r. wyniósł 822,3 tys. m², co stanowi wzrost o 60% w porównaniu z I poł. 2021 r.
- W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe dominowały nowe umowy, które stanowiły 55% (włączając umowy przednajmu). Udział renowacji i przedłużeń w wolumenie transakcji wyniósł ok. 33%, natomiast ekspansji 9%. Transakcje na potrzeby własne właścicieli nieruchomości stanowiły ok. 5%.
- Obecnie w budowie znajduje się blisko 780 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi spadek o 34% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r.
- Około 31% wolumenu powierzchni w budowie przypada na Warszawę – 240 tys. m², natomiast w miastach regionalnych najwięcej projektów powstaje we Wrocławiu (192 tys. m²) i w Krakowie (150 tys. m²).
- Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski wzrósł w porównaniu do I poł. 2021 r. o 0,7 p.p. i wyniósł 13,6%.
- W I poł. 2022 r. absorpcja netto powierzchni biurowej wyniosła 340 tys. m², prawie 2,5-krotny wzrost w stosunku do I półrocza 2021 r. Około 150,1 tys. m² przypadło na Warszawę. Wśród rynków regionalnych najwyższy poziom absorpcji odnotowały Katowice (60,6 tys. m²) oraz Kraków (50,5 tys. m²).
- Umowy podpisane w budynkach w fazie budowy stanowiły blisko 14% całkowitego popytu, co przełożyło się na blisko 114,4 tys. m² wynajętej powierzchni w tych projektach.
- Czynsze bazowe za powierzchnię biurową klasy A w Warszawie wzrosły do poziomu 12,5 - 25,0 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych do poziomu 11,0 - 16,9 EUR/m²/miesiąc.

Podaż

- Od początku 2022 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o 129 tys. m², czyli o 43% mniej niż w I poł. 2021 r. Deweloperzy oddali do użytku osiem budynków biurowych. Były to: Forest Tower (51,5 tys. m²), SkySAWA I (8,5 tys. m²) oraz SkySAWA II (22,8 tys. m²), LIXA C (19,4 tys. m²). Około 96% nowej powierzchni dostarczono w centrum miasta i tylko 4% w strefach poza centrum - Wschód. Zdecydowana większość nowo oddanej powierzchni jest wynajęta – 91%.
- Na rynkach regionalnych oddano w sumie 26 budynków biurowych o łącznej powierzchni 311 tys. m². Największymi z nich były: .KTW II (39,9 tys. m²), Global Office Park A & B (27, tys. m² każdy) w Katowicach, MidPoint 71 (36,3 tys. m²), we Wrocławiu, Format (16,2 tys. m²) w Gdańsku – Tricity i CZ Office Park D (15 tys. m²) w Lublinie.
- Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży były Katowice z rekordowym poziomem – 117,3 tys. m², które zwiększyły całkowitą podaż nowoczesnych biur o ponad 20% od początku 2022 r.
- Drugie miejsce pod względem przyrostu nowej podaży w I poł. 2022 r. zajęło Trójmiasto - trzeci rynek regionalny, który przekroczył 1 mln m² powierzchni biurowej.



Pierwsze półrocze 2022 r. przyniosło ożywienie na rynku biurowym. W Warszawie wynajęto prawie dwa razy więcej powierzchni niż w pierwszych sześciu miesiącach 2021 r., a na rynkach regionalnych odnotowano przyrost popytu w wysokości 30%.

Olga Drela

Associate Director,
Research and Consultancy Services, Colliers



Popyt

- Wolumen transakcji zarejestrowanych w I poł. 2022 r. w Warszawie wyniósł 479,4 tys. m², czyli dwa razy więcej (92%) niż w I poł. 2021 r. Ten półroczny wynik jest jeszcze wyższy niż w rekordowych latach 2018 i 2019. Najwięcej powierzchni wynajęto w centralnych strefach (72 %), w Centrum miasta (225,3 tys. m²), w Centralnym Obszarze Biznesu (118,5 tys. m²) oraz w strefie Mokotów (61,8 tys. m²) - trzecia strefa biurowa ciesząca się największym zainteresowaniem najemców. W I poł. 2021 r. nowe umowy stanowiły w Warszawie 48% całkowitego wolumenu (włączając umowy przednajmu), przedłużenia i renegotiacje 37%, ekspansje 11%, a transakcje na potrzeby własne właścicieli nieruchomości ok. 5%.
- Na rynkach regionalnych popyt brutto w I poł. 2022 r. ukształtował się na poziomie 342,9 tys. m², o 30% więcej niż w I poł. 2021 r. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (ok. 31% regionalnego wolumenu najmu), we Wrocławiu (ok. 18%) oraz w Trójmieście (ok. 15%). Umowy zawarte w projektach w budowie wyniosły 42,7 tys. m² (13% regionalnego wolumenu najmu).
- Na rynkach regionalnych nowe umowy stanowiły 60% półrocznego wolumenu najmu (włączając umowy przednajmu), przedłużenia i renegotiacje 27%, ekspansje 7%, a transakcje na potrzeby własne właściciela nieruchomości ok. 6%.
- W Warszawie, największą aktywnością w I poł. 2022 r. charakteryzowali się najemcy z sektora bankowego. Ich udział w całkowitym wolumenie najmu wyniósł ok. 31%. Z kolei poza stolicą, najwięcej powierzchni biurowej wynajęły firmy z sektora biznesowych usług (25% całkowitego wolumenu najmu w miastach regionalnych) oraz sektor IT (22%).



Źródło: Adobe Stock

Główne wskaźniki I poł. 2022 r.

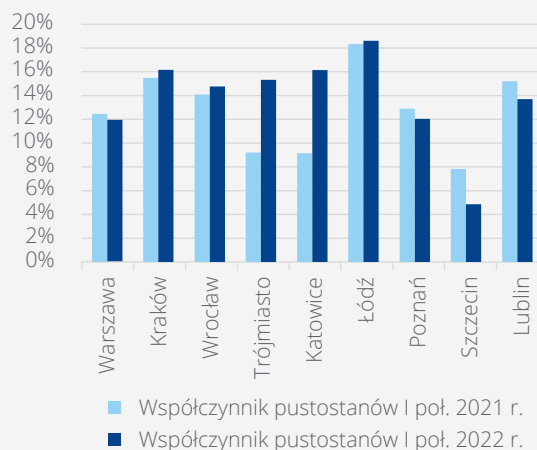
Miasto	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Stopa pustostanów	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (EUR/m ² /miesiąc)	Absorpcja (m ²)
Warszawa	6 270 300	129 000	11,9%	242 500	479 400	12,50-25,00	150 100
Kraków	1 666 200	47 700	16,2%	150 000	109 000	13,50-16,50	39 600
Wrocław	1 284 500	38 200	14,8%	192 100	61 000	13,50-15,50	50 500
Trójmiasto	1 010 900	50 600	15,3%	69 600	50 100	13,50-15,50	10 800
Katowice	716 000	117 300	16,1%	85 200	43 800	13,00-16,95	60 600
Łódź	629 600	41 500	18,6%	10 100	31 600	13,00-15,00	21 400
Poznań	620 400	0	12,0%	27 300	27 100	13,25-15,75	3 900
Szczecin	186 000	1 500	4,9%	2 400	15 000	11,00-14,50	2 200
Lublin	222 000	15 000	13,7%	0	5 300	11,00-13,50	700
Razem	12 605 900	440 800	13,6%	780 000	822 300		339 800

Źródło: Colliers

Dostępne powierzchnie

- Poziom pustostanów w Warszawie spadł o 0,6 p.p. w stosunku do I poł. 2021 r. i na koniec czerwca 2022 r. wyniósł 11,9%.
- Spadek poziomu pustostanów zarejestrowano w strefach centralnych (z 13,8% w I poł. 2021 r. do 11,6% w I poł. 2022 r.). W tym samym czasie w strefach poza centrum współczynnik powierzchni niewynajętej w I poł. 2022 r. wzrósł do poziomu 12,2% (o 0,8 p.p. w stosunku do końca I poł. 2021 r.).
- Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych na koniec czerwca 2022 r. wyniósł 15,2%. Jest to wzrost o 1,8 p.p. w porównaniu do I poł. 2021 r. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Szczecinie (4,9%), a najwyższy w Łodzi (18,6%).

Współczynnik pustostanów



Źródło: Colliers

Prognozy

- **Luka podażowa** - obserwuje się mniejsza aktywność deweloperów na rynku. Obecnie w budowie w Warszawie znajduje się ok. 240 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej i jest to najniższy wolumen od wielu lat, czego rezultatem będzie ograniczona podaż nowych projektów w latach 2023-2024. Ta tendencja przywróci jednak równowagę na rynku najemców, która stała się widoczna podczas pandemii COVID-19, kiedy firmy ograniczały zasoby biurowe.
- **Warszawski rynek biurowy stabilizuje się** - po okresie pandemii w ostatnich kwartałach wiele firm odblokowuje proces decyzyjny. Zmniejszająca się dostępność nowej powierzchni oraz utrzymująca się dynamika popytu mogą skutkować wzrostem bazowych stawek czynszowych w nowych projektach. Wiąże się to również z rosnącymi kosztami budowy, tj. wzrostem cen materiałów budowlanych i kosztów pracy (zatrudnienia), a także wzrostem kosztów obsługi kredytów budowlanych.
- **Rosnąca rola ESG** - ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju stają się jednym z silniejszych nowych trendów na rynku nieruchomości, zwłaszcza na rynku biurowym. Świadczy o tym szybki wzrost podaży certyfikowanych „zielonych budynków” oraz postępująca modernizacja

istniejących budynków biurowych. Wymogi Unii Europejskiej obligują właścicieli starych biurowców do ich modernizacji m.in. w celu wspierania neutralności klimatycznej. Zysk środowiskowy w projektach w dobie zmian klimatycznych staje się nie mniej ważny niż zysk finansowy, a ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych.

- **Trend na mixed-use** - na rynku pojawia się coraz więcej projektów typu mixed-use, w których dominująca funkcja biurowa jest często uzupełniana elementami mieszkaniowymi, handlowymi, usługowymi, rozrywkowymi i hotelowymi. Tego typu inwestycje cieszą się popularnością wśród najemców, a także odpowiadają na zmieniające się potrzeby pracowników, którzy po prawie dwóch latach pandemii doceniają zalety „lokalnego stylu życia”. Coraz większego znaczenia nabierają abonamenty na dostęp do przestrzeni coworkingowych z biurami w różnych częściach miasta, a także biur zdecentralizowanych z oddziałami satelitarnymi (model hub i club). Standardem staje się koncepcja „15-minutowego miasta”, oferującego w strefie dojazdu pieszo wszystkie potrzeby człowieka - pracę, zakupy, naukę i rozrywkę. Pandemia przyspiesza realizację tej koncepcji.



Źródło: Adobe Stock

Największe umowy najmu w I poł. 2022 r.

Miasto	Budynek	Najemca	Powierzchnia (m ²)
Warszawa	Forest Tower	Pekao S.A.	30 000
Warszawa	Plac Unii	Grupa ING	23 500
Warszawa	SKYSAWA II	PKO Bank Polski	22 800
Warszawa	Warsaw Spire C	Samsung Electronic Polska	21 000
Warszawa	Generation Park X	Citi Service Center	18 800
Bydgoszcz	Biznes Park Kraszewskiego	Atos Poland Global Services	14 800
Warszawa	Pałac Jabłonowskich	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń	14 300
Kraków	Fabryczna Office Park B5	Capgemini	13 800
Katowice	.KTW II	PWC	12 900
Kraków	Enterprise Park C	Cisco Systems Poland	12 500

Źródło: Colliers

ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju stają się jednym z silniejszych nowych trendów na rynku nieruchomości, zwłaszcza na rynku biurowym. Świadczy o tym szybki wzrost podaży certyfikowanych „zielonych budynków” oraz postępująca modernizacja istniejących budynków biurowych.

Zysk środowiskowy w projektach w dobie zmian klimatycznych staje się nie mniej ważny niż zys finansowy, a regulacje ESG stają się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych.



Andrzej Gutowski
Director | Leader ESG,
ESG | Strategic Advisory, Colliers

Rynek handlowy

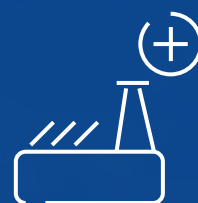




Zasoby

12,5

mln



Nowa podaż

108 000

m²



Powierzchnia
w budowie

325 000

m²



Udział parków handlowych
w całkowitych zasobach

15,4

%



Udział parków handlowych
w nowej podaży

90

%



Udział parków handlowych
w powierzchni w budowie

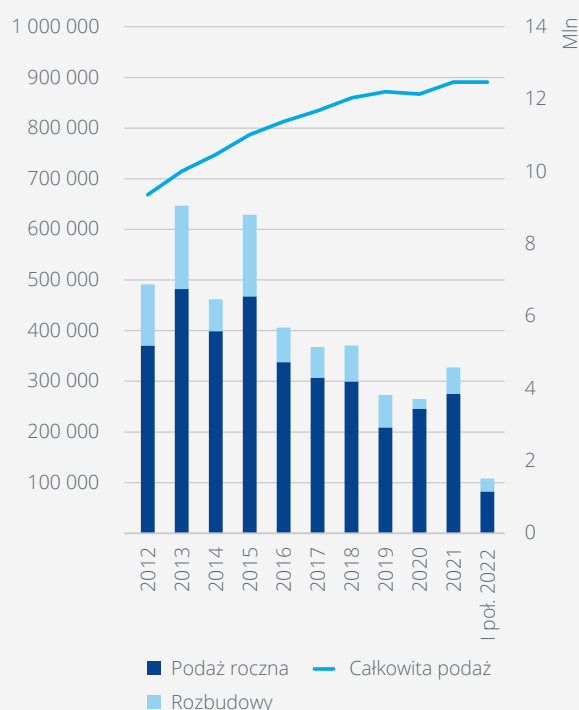
55

%

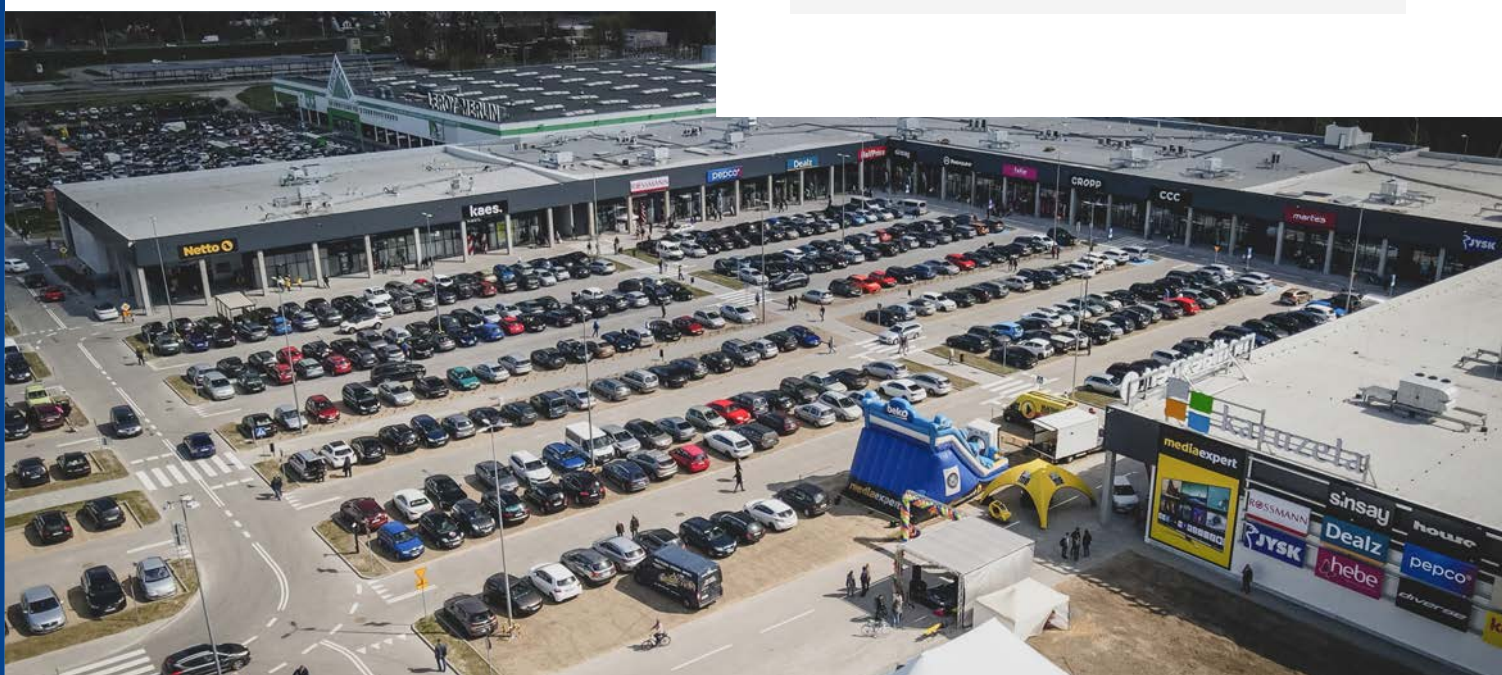
Zarys ogólny

- W I poł. 2022 r. w Polsce oddano do użytku ok. 108 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego aż 97 tys. m² oddano w formie parków handlowych. W konsekwencji, łączny zasób powierzchni handlowej wyniósł na koniec czerwca blisko 12,5 mln m². W Polsce rośnie także zasób powierzchni handlowej w obiektach o powierzchni 2-5 tys. m², który wynosi blisko 2 mln m².
- W budowie na koniec czerwca tego roku było ok. 325 tys. m², z czego nieznacznie ponad 200 tys. m² planowane jest do oddania w drugim półroczu tego roku. Obiekty handlowe budowane są przede wszystkim w formie parków handlowych (180 tys. m²). Do największych budowanych projektów należą m.in. drugi obiekt Atut Ruczaj w Krakowie (25 tys. m²) oraz Karuzela Kołobrzeg (20 tys. m²). Planowane do oddania w najbliższych miesiącach są również przebudowywane obiekty Fort Wola w Warszawie oraz Bawełnianka w Bełchatowie (oba z ok. 23 tys. m²).
- Niezmiennie popyt dominują sieci handlowe z branży ekonomicznej, dyskonty i sklepy off-price. W pierwszym półroczu na polski rynek weszła niemiecka sieć drogerii DM Drogerie Markt. Rynek opuściły zaś marki THX, Orsay i Mere. W związku z wojną w Ukrainie sankcjami objęta została sieć Go Sport.
- Do polskiego prawa wprowadzone zostały trzy unijne dyrektywy – cyfrowa, towarowa i Omnibus. Wprowadzają one nowe wymogi informacyjne dotyczące danych kontaktowych, informacji o podziale obowiązków między sprzedawcę oraz platformę sprzedażową, czy sposobu podawania informacji o cenach promocyjnych.
- Do głównych wydarzeń w sektorze należy zaliczyć powrót na polski rynek platformy e-Bay oraz przejęcie przez Allegro w platform e-commerce Mall Group oraz oferującej usługi kuriersko-logistyczne WE|DO. Działalność rozpoczęły supermarket online Delio oraz Barbora Express, a polski rynek opuścił JOKR.

Ewolucja podaży 2012 - 2022 (m²)



Źródło: Colliers



Karuzela Puławy, źródło: Materiały inwestora

Podaż

- W I poł. 2022 r. w Polsce oddano do użytku ok. 108 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego 72% oddano w II kwartale. Aż 97 tys. m² dostarczono na rynek w formie parków handlowych (z czego 7,5 tys. m² to rozbudowy obiektów w tym formacie), a resztę stanowiły rozbudowy istniejących już tradycyjnych centrów handlowych.
- W efekcie całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec czerwca osiągnęły blisko 12,5 mln m². W Polsce rośnie także zasób powierzchni handlowej w obiektach o powierzchni 2-5 tys. m², który wynosi blisko 2 mln m².
- Największym rynkiem pozostaje aglomeracja warszawska z 52 obiektami o łącznej powierzchni 1,71 mln m². Rynek ten wyprzedza Metropolię Górnośląsko-Zagłębiowską, gdzie funkcjonuje 50 obiektów o łącznej powierzchni ok. 1,19 mln m². Największa podaż wśród miast od 200 do 400 tysięcy mieszkańców oferuje Lublin z blisko 395 tys. m².
- Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce pozostaje na poziomie 318 m² na 1 000 mieszkańców. W grupie największych aglomeracji najwyższe nasycenie notowane było we Wrocławiu (863 m² na 1 000 mieszk.), wśród miast powyżej 200 tysięcy mieszkańców: w Lublinie (1 167 m²/1 000 mieszk.), wśród miast średniej wielkości w Opolu (1 340 m²/1 000 mieszk.) i Rzeszowie (1 192 m²/1 000 mieszk.).



Kontynuowany jest trend rozwoju formatu parków handlowych i centrów zakupów codziennych w mniejszych ośrodkach. Łącznie w parkach handlowych w miastach poniżej 100 tysięcy mieszkańców oddano

do użytku około 87 tys. m². Przykładami takich projektów są Karuzela w Puławach, Stacja Sierpc, N-Park w Pszczynie czy Green Park w Sławnie. Rozwój rynku parków handlowych i centrów zakupów codziennych potwierdzają kolejne realizowane i planowane inwestycje firm m.in. Trei Real Estate (Vendo Park), Saller, Retail Concept (Karuzela) czy Napollo (N-Park). Rozwój obejmuje też obiekty o powierzchni od 2 do 5 tysięcy m². Nowa sieć parków handlowych Smart Park pojawić ma się w mniejszych ośrodkach i dołączy tym samym do obecnych na rynku marek.

Katarzyna Michnikowska

Associate Director,
Research and Consultancy Services, Colliers



Popyt

- Niezmiennie popyt dominują sieci handlowe z branży ekonomicznej, dyskonty i sklepy off-price. Właściciel sieci Half Price zamknął pierwszy rok działalności z liczbą blisko 70 sklepów, zaś TK Maxx świętował otwarcie swojej 50 placówki. Rozwój kontynuują dyskontowi operatorzy niespożywczy, tacy jak Pepco, TeDi, KiK czy Action. Liczbę placówek powiększa również Dealz.
- W minionym półroczu na polski rynek weszła niemiecka sieć drogerii DM Drogerie Markt. Sieć rozpoczęła ekspansję od województwa dolnośląskiego. Po otwarciu pierwszego sklepu w Polsce w grudniu 2021 r., sieć JD Sports uruchomiła kolejnych 5 sklepów.
- Rozwija się również model cyrkularny: uruchomiono platformy Deni Cler Vintage oraz Less.store. Rozwój tego modelu wpisuje się we wzrost znaczenia społecznej, środowiskowej i ekonomicznej (ESG) odpowiedzialności w branży.
- Obserwujemy również nowe formaty w sektorze sklepów budowlanych w formie DIY Convenience. Castorama otwiera placówki Castorama Smart, zaś sieć Pszczółka

otworzyła sklepy w formacie Pszczółka Express. Sieci DIY inwestują również w automaty paczkowe. Na ich wprowadzenie zdecydowały się OBI oraz Castorama.

- Medicover sfinalizował przejęcie 14 klubów fitness prowadzonych w 10 miastach w Polsce przez McFIT, wiodącą europejską sieć fitness należącą do RSG Group. Odnotować należy również zakup udziałów Black Red White przez austriacką sieć XXXLutz oraz zakup 45 sklepów Prorowery.pl przez producenta rowerów, Grupę Romet.
- W II kw. 2022 r. odnotowano złożenie wniosku o upadłość właściciela marki TXM oraz wycofanie z polskiego rynku sieci Orsay. W związku z wojną w Ukrainie sankcjami objęta została sieć Go Sport (powiązanie z kapitałem z Rosji), która również złożyła wniosek o upadłość. Jednocześnie w ubiegłym kwartale UOKiK wydał zgodę na przejęcie kontroli nad spółką przez Sportsdirect.com Poland. Decyzję o zamknięciu sklepów w Polsce podjęła również rosyjska sieć dyskontów Mere.



Obserwujemy wzrost roli inwestycji

typu mixed-use. Trwa przebudowa obiektów Renoma oraz Supersam. Realizowane są m.in. kolejne fazy kompleksów Fuzji oraz Widzewska Manufaktura w Łodzi, Quorum we Wrocławiu, Waterfront w Gdyni oraz inwestycji na terenie Młodego Miasta w Gdańsku. Deweloperzy planują kolejne projekty wielofunkcyjne, zarówno w dużych miastach (jak warszawska „Drucianka”), jak i mniejszych ośrodkach, jak np. Kielce (projekt mieszkalno-biurowo-usługowy Trust Investment).



Wojciech Wojtowicz

Analyst,

Research and Consultancy Services, Colliers

Wybrane umowy najmu i otwarcia, I poł. 2022 r.

Wybrane otwarcia

Najemca	Branża	Lokalizacja	Powierzchnia najmu (m ²)
OBI	DIY	M1, Częstochowa	7 500
Carrefour	Hipermarket	Gemini Park, Tarnów	6 277
Funzeum	rozrywka i rekreacja	Europa Centralna, Gliwice	4 000
Carry	moda	Blue City, Warszawa	2 500
Royal Collection	moda	Blue City, Warszawa	2 500
HalfPrice	obuwie i moda	M1, Czeladź	2 200
TK Maxx	moda	Gemini Park, Tarnów	2 100
Sinsay	moda	Galeria Rumia	1 700
JYSK	Dom i wnętrze	Galeria Fordon, Bydgoszcz	1 700
Vive Profit	Moda	Pasaż Kapelanka, Kraków	1 000
TeDi	Operator niespożywczy	Galeria Bronowice, Kraków	590
CCC	Obuwie	3 Stawy, Katowice	500
Ubrania Do Oddania (Butik Cyrkularny)	Moda	DT Wars Sawa Junior, Warszawa	230
Pit Bull West Coast	Moda	Gemini Park, Tychy	99

Źródło: Colliers

Wybrane umowy najmu

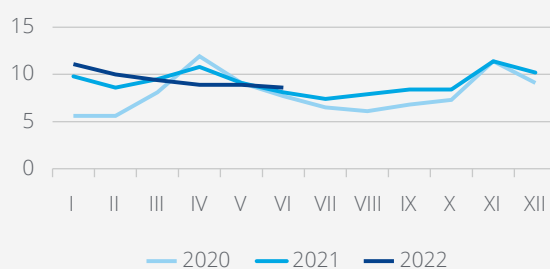
Najemca	Branża	Lokalizacja	Powierzchnia najmu (m ²)
Peek & Cloppenburg	Moda	Promenada, Warszawa	3 450
Kaufland	Operator spożywczy	Fort Wola, Warszawa	3 000
Adidas	Obuwie i moda	DT Wars Sawa Junior	2 400
JYSK	Dom i wnętrze	Blue City, Warszawa	2 000
Cinema City	Rozrywka i rekreacja	Galeria Zielone Tarasy, Elbląg	2 000
Sinsay, Cropp, House	Moda	Maxim, Legionowo	1 700
Smart Kids Planet	Inne	Fabryka Norblina, Warszawa	1 560
Biedronka	Operator spożywczy	Atrium Mosty, Płock	1 570
Reserved	Moda	Galeria Tarnobrzeg	1 500
Irena Eris	Usługi	Fabryka Norblina, Warszawa	214
Magia Blondu	Usługi	Fabryka Norblina, Warszawa	200

Źródło: Colliers

E-Commerce

- W pierwszym kwartale działalność rozpoczął supermarket online Delio, a w drugim Barbora Express – koncept q-commerce, znanego już na rynku operatora zakupów online. Fyrtel, poznański serwis dostaw lokalnych, uruchomił swoje usługi w wybranych dzielnicach Warszawy. Jednocześnie w pierwszym półroczu z polskiego rynku wycofał się operator q-commerce JOKR. Klienci sklepu Lisek mogą zaś składać zamówienia również za pomocą strony internetowej (dotychczas zakupy były możliwe tylko w aplikacji). Platforma Wolt uruchomiła w stolicy nowy program Wolt+, oparty na subskrypcji, który obejmować ma bezpłatne dostawy z wybranych restauracji oraz sklepów.
- Odnotować należy również zawarcie współpracy InPost i Carrefour w kwestii usługi InPost Fresh. Francuska sieć dołączyła tym samym do Makro i na koniec pierwszego półrocza oferowała usługi w Warszawie, Krakowie oraz Łodzi.
- Allegro w kwietniu dokonało przejęcia platform e-commerce Mall Group oraz oferującej usługi kuriersko-logistyczne WE|DO, a także uruchomiło serwis w języku ukraińskim. Na rynek polski powrócił e-Bay, który funkcjonował już w latach 2005-2011.
- Do polskiego prawa wprowadzone zostały trzy unijne dyrektywy – cyfrowa, towarowa i Omnibus. Wprowadzają one nowe wymogi informacyjne dotyczące danych kontaktowych, informacji o podziale obowiązków między sprzedawcę oraz platformę sprzedażową, czy sposobu podawania informacji o cenach promocyjnych, w tym najniższych cen w okresie 30 dni przed obniżką cen towaru.

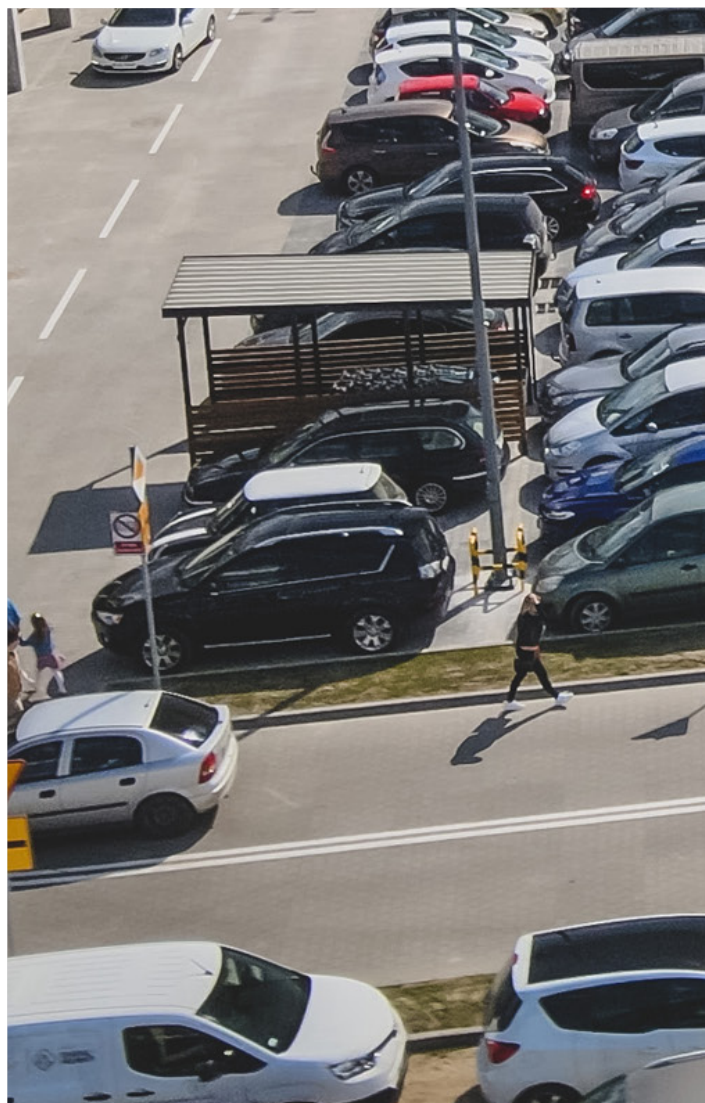
Udział sprzedaży przez Internet w sprzedaży detalicznej (w %)



Źródło: Colliers, GUS

Prognozy

- W budowie na koniec czerwca tego roku było ok. 325 tys. m², z czego nieznacznie ponad 200 tys. m² planowane jest do oddania w drugim półroczu tego roku. Obiekty handlowe budowane są przede wszystkim w formie parków handlowych (180 tys. m²).
- Największym realizowanym obecnie obiektem handlowym jest drugi obiekt Atut Ruczaj w Krakowie (zlokalizowany w sąsiedztwie pierwszego obiektu) z powierzchnią ok. 25 tys. m². Planowane do oddania w najbliższych miesiącach są również przebudowywane obiekty Fort Wola w Warszawie oraz Bawełnianka w Bełchatowie (oba z ok. 23 tys. m²). W Kołobrzegu budowane jest centrum handlowe Karuzela o powierzchni 20 tys. m², które tworzyć będzie jeden kompleks wraz z otwartym w pierwszym półroczu sklepem DIY o powierzchni ok. 10 tys. m².
- Wpływ na prowadzone inwestycje oraz na rozpoczęcie nowych inwestycji mogą mieć czynniki związane z sytuacją na rynku globalnym i wojną na terenie Ukrainy. Są to między innymi dostępność oraz rosnące ceny materiałów, czy odpływ pracowników z branży budowlanej.





Karuzela Puławy, źródło: Materiały inwestora

Rynek magazynowy

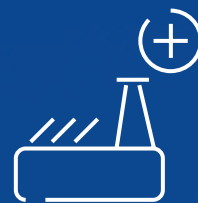




Zasoby

25,9

mln m²



Nowa podaż

2,4

mln m²



Popyt

3,9

mln m²



Powierzchnia w budowie

4,3

mln m²



Wskaźnik pustostanów

3,2

%



Bazowe stawki czynszu
na rynkach regionalnych

3,20-4,80

EUR/m²/miesiąc

Zarys ogólny

- Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec I poł. 2022 r. osiągnęła poziom 25,9 mln m².
- W pierwszej połowie 2022 r. deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 2,42 mln m², co było najwyższym wynikiem półrocznej nowej podaży w historii rynku. Najwięcej powierzchni dostarczono w województwie dolnośląskim (449 tys. m²).
- Pierwsze półrocze 2022 r. minęło pod znakiem znacznego rozwoju rynku przemysłowo – logistycznego. Na koniec czerwca 2022 r. w budowie pozostało 4,3 mln m² powierzchni. Zauważono jednak spadek wolumenu nowo rozpoczętych budów.
- Popyt brutto na koniec I poł. 2022 r. wyniósł niemal 3,9 mln m², jest to jedna z najwyższych półrocznych wartości w historii polskiego rynku magazynowego.
- Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca osiągnął poziom 3,2%, co oznacza spadek o 2,4 p.p. w stosunku do stanu z końca czerwca 2021 r. Jest ono drugą najniższą wartością w historii rynku.
- Obecnie rynek doświadcza znacznych wzrostów stawek czynszów w stosunku do 2021 r. W porównaniu do zeszłego roku stawki w istniejących obiektach wzrosły o około 0,20 – 0,50 EUR/m²/miesiąc, a w przypadku obiektów będących w budowie różnice te bywają jeszcze wyższe.

„Dalszy rozwój rynku powierzchni przemysłowo – logistycznych związany będzie m.in. z tzw. zjawiskiem nearshoringu. Dotychczas był on związany z pandemią COVID-19, kiedy to spodziewano się przeniesienia produkcji z Azji do Europy. W obliczu wojny przekształciło się ono w tzw. "friendshoring", określający tworzenie wzajemnie powiązanych sieci dostawców w obrębie współpracujących politycznie i militarnie państw. Przewiduje się, że firmy działające na obszarach objętych wojną lub sankcjami gospodarczymi będą przenosić swoją działalność do krajów, w których jest bezpieczniej (np. do Polski). Trend ten nie jest na razie zjawiskiem masowym, lecz dotyczy pojedynczych przypadków.



Dominika Jędrak

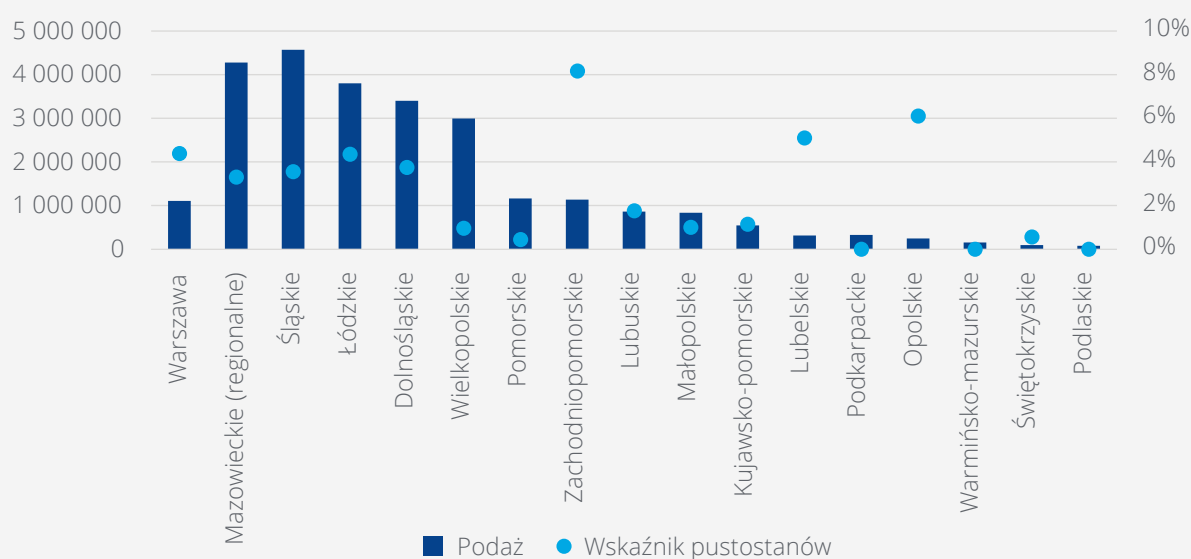
Director,

Research and Consultancy Services, Colliers

Podaż

- Dominującymi pod względem podaży rynkami magazynowymi w Polsce pozostały niezmiennie województwa mazowieckie, śląskie oraz łódzkie, gdzie na koniec I poł. 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej ukształtowały się na poziomach odpowiednio: 5,4 mln m², 4,6 mln m² oraz 3,8 mln m².
- Województwami charakteryzującymi się najwyższą nową podażą były: dolnośląskie, łódzkie oraz wielkopolskie, gdzie odnotowano wzrost o odpowiednio 448,7 tys. m², 353,1 tys. m² i 351,5 tys. m².
- Do największych obiektów magazynowych zrealizowanych w I poł. 2022 r. można zaliczyć: Hillwood Bydgoszcz (104,4 tys. m²) dla Zalando, kolejny etap P3 Poznań II (82,3 tys. m²) zrealizowany dla Westwing oraz obiekt BTS dla najemcy Opono wybudowany w ramach parku Hillwood Stryków II (72,9 tys. m²).
- Na koniec I poł. 2022 r. w budowie znajdowało się 4,3 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Inwestycje w fazie budowy znajdowały się na wszystkich głównych rynkach magazynowych w Polsce, przy czym najczęściej w województwach: mazowieckim (674,5 tys. m²), śląskim (664,3 tys. m²) oraz dolnośląskim (522 tys. m²). Do największych obiektów w budowie należą: CTPark Iłowa (150,9 tys. m²), Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146 tys. m²), Exeter Park Świebodzin (123,9 tys. m²), Hillwood Łowicz Południe (108,6 tys. m²) oraz GLP Wrocław V Logistics Centre (89,6 tys. m²).
- W II kw. 2022 r. rozpoczęto budowę 595 tys. m² nowej powierzchni, co jest najniższym wynikiem od III kw. 2020 r. Dla porównania w I kw. 2022 r. deweloperzy rozpoczęli budowę 1,8 mln m² nowych obiektów.

Podaż i wskaźnik pustostanów w I poł. 2022 r. (m²)



Źródło: Colliers

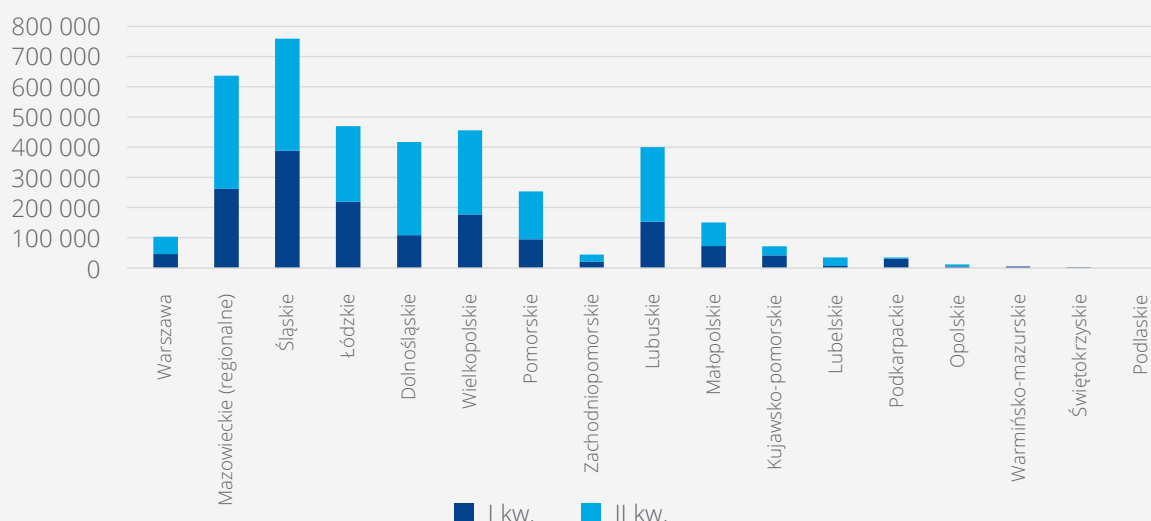


Hillwood BTS Zalando Bydgoszcz, źródło: Hillwood

Popyt

- Obiekty magazynowe w Polsce cieszą się wciąż dużym zainteresowaniem najemców. W I poł. 2022 r. zostało wynajęte niemal 3,9 mln m² powierzchni.
- Województwami, gdzie w omawianym okresie wynajęto najwięcej powierzchni, były: śląskie (759,3 tys. m²), mazowieckie (740 tys. m²) oraz łódzkie (469,9 tys. m²).
- Największy wzrost popytu odnotowano w województwie lubuskim (400,3 tys. m²), gdzie w I poł. 2022 r. wynajęto więcej powierzchni niż w całym 2021 r. W województwie zachodniopomorskim (44,6 tys. m² popytu brutto) przedmiotem najmu było niemal trzy razy mniej powierzchni niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.
- W strukturze transakcji dominowały nowe umowy (64%). Reszta udziału przypadła na renegocjacje oraz ekspansje, które stanowiły odpowiednio 29% i 7% popytu.
- Pod względem sektorów działalności najemców liderami były branże 3PL (46%), produkcja (15%) oraz handel detaliczny (12%)
- Podczas pandemii rynek powierzchni magazynowej doświadczył podwyższonego zainteresowania najemców z sektora e-commerce. Sektor ten obecnie wciąż się rozwija, jednak jest to wzrost powolniejszy niż na początku pandemii COVID-19.

Popyt w I poł. 2022 r. (m²)



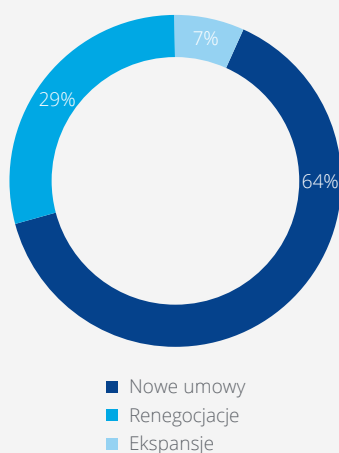
Źródło: Colliers

Wybrane umowy najmu w I poł. 2022 r.

Najemca	Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Rodzaj umowy
Najemca z sektora e-commerce	Panattoni Park Gdańsk East BTS	103 000	Nowa umowa
Najemca z sektora handlu detalicznego	Exeter Park Świebodzin	100 000	Nowa umowa
Best Secret	Panattoni Park Sulechów III	90 000	Nowa umowa
Najemca z sektora handlu detalicznego	Segro Logistics Park Gliwice	66 300	Renegocjacja + ekspansja
Dealz	Hillwood Łowicz Południe	47 700	Nowa umowa

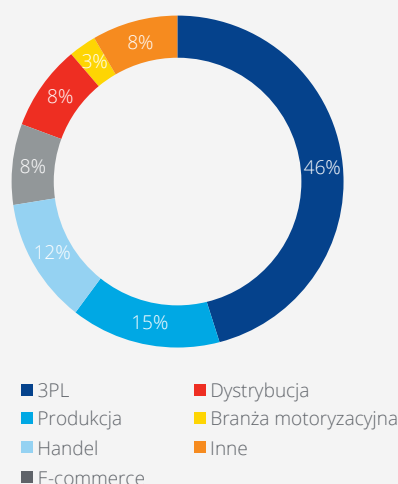
Źródło: Colliers

Struktura umów najmu w I poł. 2022 r.



Źródło: Colliers

Udział poszczególnych sektorów w strukturze popytu w I poł. 2022 r.



Źródło: Colliers

„Dynamika rozwoju rynku przemysłowo – logistycznego jest w dużym stopniu zależna od cen materiałów budowlanych oraz od cen paliw. Według analizy Grupy PSB Handel S.A. ceny materiałów budowlanych w czerwcu 2022 r. wzrosły o około 32% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Ważnym surowcem przy budowie obiektów magazynowych i produkcyjnych jest stal. Według danych pochodzących od Polskiej Unii Dystrybutorów Stali na koniec lipca 2022 r., obserwujemy spadki cen stali w stosunku do początku br. Obecnie kształtują się one na poziomie podobnym do cen zarejestrowanych przed wojną w Ukrainie (z wyjątkiem profili HEB 200, których poziom jest wciąż znacznie wyższy). W przypadku cen paliw napędowych na przestrzeni ostatnich 6 miesięcy zarówno olej napędowy jak i benzyna osiągnęły swoje maksimum w okolicach połowy czerwca i od tamtego czasu znajdują się w trendzie spadkowym.

**Antoni Szwech**

Analyst,

Research and Consultancy Services, Colliers

Dostępne powierzchnie

- Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynku magazynowym w całym kraju wyniósł na koniec I poł. 2022 r. 3,2%, notując tym samym spadek o 2,4 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Na koniec I kw. 2022 r. wyniósł on 3,1%, co było najniższą wartością wskaźnika pustostanów w historii.
- Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec czerwca 2022 r. odnotowano w województwie zachodniopomorskim (8,2%), opolskim (6,1%) oraz lubelskim (5,1%). Brak dostępnej powierzchni odnotowano w województwach podkarpackim, warmińsko-mazurskim oraz podlaskim.
- W stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, największe zmiany pod względem dostępności powierzchni odnotowano w województwie świętokrzyskim, gdzie współczynnik powierzchni niewynajętej spadł o 16,6 p.p. (na koniec czerwca 2022 r. wyniósł 0,6%).

Rynek ten jest stosunkowo niewielki, dlatego też niemal każda fluktuacja powierzchni niewynajętej powoduje znaczną zmianę wskaźnika pustostanów. W przypadku głównych rynków magazynowych największą zmiennością cechowały się województwa: śląskie, gdzie wskaźnik powierzchni niewynajętej obniżył się o 5,3 p.p. (do poziomu 3,5%) oraz zachodniopomorskie, w którym nastąpił wzrost wskaźnika o 6,8 p.p. (do poziomu 8,2%).

- Na koniec I poł. 2022 r. w Polsce około 51,1% powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie zostało objęte umowami przednajmu. Oznacza to spadek o 12,2 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Największą wartość tego współczynnika zarejestrowano w województwie kujawsko-pomorskim (88,6%), natomiast najmniejszą w dolnośląskim (19,4%).



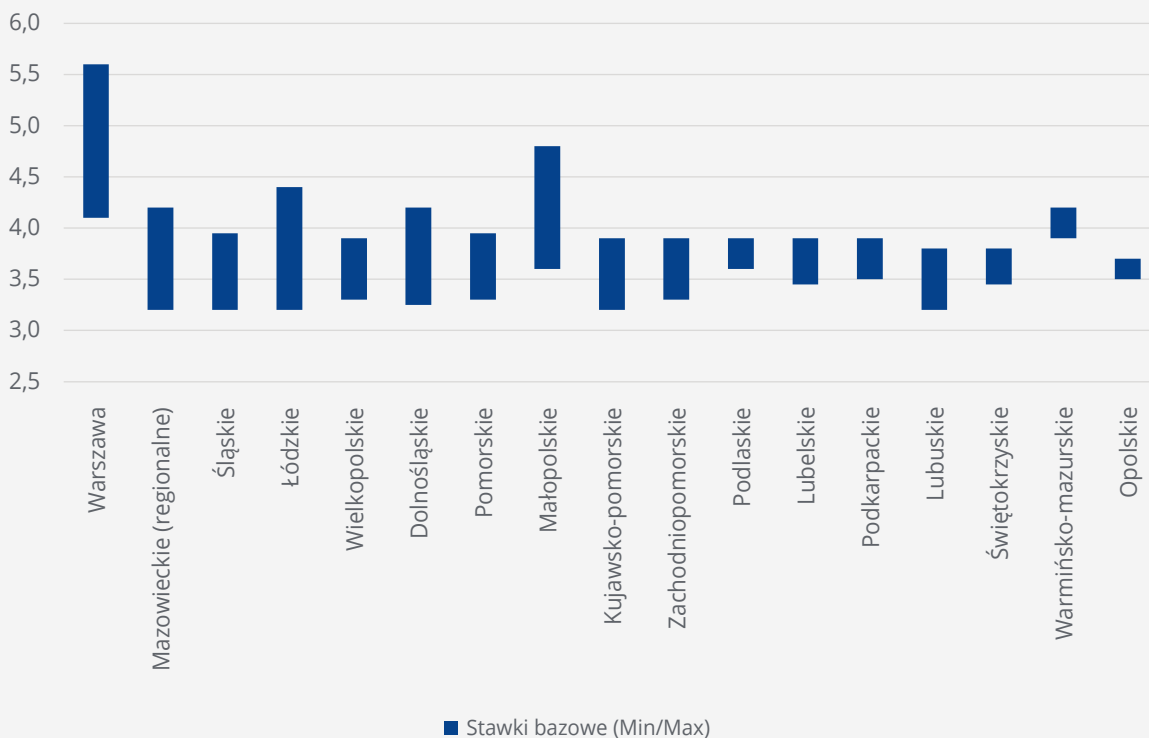
Hala produkcyjna firmy ATEPAA w Bielsku-Białej,
Generalny wykonawca: Grupa Inbud Bielsko, Projektant: Brandys Design, źródło: Grupa Inbud Bielsko

Prognozy

- Wojna w Ukrainie spowodowała zmiany na rynku powierzchni przemysłowo – logistycznych. Od początku marca 2022 r. wskutek m.in. podwyżki cen paliw oraz materiałów budowlanych widoczny był wzrost stawek czynszów za powierzchnię magazynową rzędu 0,20 – 0,50 EUR/m²/miesiąc. Kolejne kwartały mogą przynieść dalszy wzrost stawek czynszu, jednak nie będzie on cechował się aż taką dynamiką jak na początku bieżącego roku. Wzrosty czynszów dotyczą wszystkich krajów europejskich, a co za tym idzie, Polska nadal pozostaje rynkiem konkurencyjnym.
- W II kw. 2022 r. zauważono wcześniej prognozowany spadek liczby nowych inwestycji. Jest on spowodowany m.in. wzrostem cen paliw oraz materiałów budowlanych, jak również wzrostami wymagań banków dot. wysokości poziomu przednamu w niektórych inwestycjach. Spowoduje to spadek wolumenu powierzchni w budowie, który mimo to wciąż będzie relatywnie wysoki.
- Początek 2022 r. przyniósł również zmianę trendu stopy kapitalizacji nieruchomości przemysłowych i logistycznych. Do końca 2021 r. znajdowała się ona w trendzie spadkowym, jednak obecnie charakteryzuje się trendem wzrostowym. Na koniec II kw. 2022 r. wyniosła ona 4,35% dla najlepszych obiektów zlokalizowanych w województwach takich jak mazowieckie oraz lubuskie.
- Deweloperzy przywiązują coraz większą wagę do ekologicznych rozwiązań w swoich budynkach. W Polsce nie ma jeszcze żadnego obiektu magazynowego certyfikowanego metodą BREEAM na najwyższym poziomie (Outstanding), natomiast są już budynki certyfikowane na poziomie Excellent. Trend na coraz bardziej „zielone” magazyny będzie kontynuowany w nadchodzących kwartałach.
- Pomimo zmian zachodzących w całej gospodarce oraz na rynku powierzchni przemysłowo – logistycznych, spodziewany jest dalszy dynamiczny rozwój rynku magazynowego w kolejnych latach.

Czynsze bazowe w I poł. 2022 r.

EUR/m²/miesiąc



Źródło: Colliers



“Wojna w Ukrainie przyniosła znaczne zmiany na rynku powierzchni przemysłowo – logistycznych, jednak nie doprowadziła do jego załamania. Bezpośrednimi zmianami zauważalnymi od początku roku są wzrosty stawek czynszów, wydłużone terminy budów obiektów przemysłowo – logistycznych (spowodowane przerwaniem łańcuchów dostaw związanych z sektorem budowlanym) oraz spadek wolumenu nowo rozpoczętych inwestycji magazynowych. Na rynku inwestycyjnym zauważono natomiast odwrócenie się trendu stóp kapitałowych, w przypadku nieruchomości przemysłowych i logistycznych ze spadkowego na wzrostowy.

Pomimo widocznych zmian na rynku, znajduje się on wciąż w bardzo dobrej kondycji i dynamicznie się rozwija.



Maciej Chmielewski
Senior Partner | Board Member,
Industrial and Logistics Agency, Colliers

A photograph of a modern building facade. The building features a mix of light-colored wood paneling and grey concrete panels. There are several balconies with dark metal railings and glass balustrades. The sky is clear and blue. The text 'Rynek mieszkaniowy' is overlaid on the image in a blue box.

Rynek mieszkaniowy



“Z najnowszych, szacunkowych danych Colliers wynika, że na polskim rynku funkcjonuje już ponad 8,3 tys. lokali pod wynajem instytucjonalny, a blisko 25 tys. mieszkań jest w budowie bądź są zakontraktowane. Plany obejmują realizację kolejnych ok. 50 tys. lokali w najbliższych latach.

Zarys ogólny i prognozy

- Sprzedaż na rynku pierwotnym w pierwszych sześciu miesiącach 2022 r. była niższa o blisko 50% w porównaniu do analogicznym okresem 2021 r. Na brak klientów w biurach sprzedaży decydujący wpływ miała dostępność kredytów mieszkaniowych. Podczas czerwcowego posiedzenia Rada Polityki Pieniężnej podniosła stopy procentowe po raz dziewiąty z rzędu. Główna, referencyjna stopa procentowa wzrosła do 6,0% i był to najwyższy poziom od czerwca 2008 r., a sześciomiesięczny WIBOR przebił poziom 7%, po raz pierwszy od października 2004 r. Dodatkowo od 1 kwietnia br. Komisja Nadzoru Finansowego zmieniła wymogi, jakie banki muszą uwzględniać przy liczeniu zdolności kredytowej. Decyzją KNF zwiększony został bufor na zmianę stopy procentowej, który banki uwzględniają przy wyliczaniu zdolności kredytowej klientów, z 2,5 p.p. do 5 p.p., a także zwiększono wskaźnik korekty kosztów utrzymania tzw. wskaźnik DSTI (ang. Debt Service to Income) do poziomu 40% dla osób mniej zarabiających i 50% dla lepiej zarabiających. Dzisiaj większości klientów nie stać na obsługę kredytu mieszkaniowego, a jeśli nawet bank decyduje się na udzielenie go, zwykle dostępna kwota jest o ponad 50% niższa od tej jaką można było uzyskać rok temu. Wszystko to sprawiło, że w czerwcu br. zainteresowanie kredytami hipotecznymi spadło o blisko 60% w odniesieniu do analogicznego miesiąca 2021 r.
- Spadający popyt na mieszkania nie przełożył się póki co na spadek ceny nowych lokali. Te nadal rosną, chociaż zdecydowanie wyhamowała dynamika ich wzrostu. W ujęciu nominalnym ceny w czerwcu 2022 r. były wyższe o kilkanaście procent w odniesieniu do zeszłego roku. W ofercie deweloperów brakuje niesprzedanych mieszkań w wybudowanych już projektach. Ponad 80% niesprzedanych lokali jest w realizowanych inwestycjach z terminem ich zakończenia na rok 2023 i 2024. Nie wszyscy deweloperzy będą więc pod silną presją w tym roku. Ewentualne spadki cen mogą się pojawić dopiero w następnym. Dzisiaj 70-80% sprzedaży to transakcje gotówkowe. Klienci tradycyjnie chronią zgromadzony kapitał przed inflacją inwestując w mieszkania. Widać też, że coraz większym zainteresowaniem cieszą się również inwestycje w obligacje oszczędnościowe Skarbu Państwa.
- Po trudnym, z uwagi na wybuch pandemii 2020 r., kiedy czynsze spadły o kilkanaście procent, końcówka 2021 r. była korzystna dla właścicieli mieszkań. Stawki najmu na przełomie roku w wielu miastach były nawet wyższe niż w 2019 r. Do nauki stacjonarnej wrócili studenci, napędzając popyt w miastach, a coraz więcej firm działa w modelu hybrydowym. Z ostatniego Spisu Powszechnego wynika ponadto, że między rokiem 2011, a 2021 liczba osób rozwiedzionych zwiększyła się o ponad 800 tys, z 1,6 mln do 2,4 mln. To kolejna duża grupa klientów zasilająca rynek najmu. Polska notuje również dodatni bilans migracyjny. Mamy więc szereg czynników napędzających w ostatnim czasie rynek najmu. Dodatkowo z chwilą wybuchu wojny w Ukrainie gwałtownie wzrósł popyt ze strony uchodźców, ok. 1/3 obywateli Ukrainy wynajmuje mieszkania na zasadach rynkowych. Wzrosły też o ok. 20% stawki czynszowe. Rynek najmu bardzo szybko przeszedł z fazy najemcy na stronę właściciela. Potwierdzeniem tego faktu jest też zainteresowanie studentów wykupieniem usług zakwaterowania w sieciach prywatnych akademików. Te już na początku II kw. br. informowały o ponad 90% obłożeniu na rok akademicki 2022/2023. Studenci z uwagi na niedostateczną, zarówno pod względem jakości, jak i ilości bazę noclegową akademików państwowych stanowią istotną grupę klientów na rynku najmu. W obliczu rosnących stawek i malejącej oferty wielu z nich zdecydowało się więc przyspieszyć decyzję o wynajęciu noclegu na kolejny rok. Kwestia dostępności mieszkań zarówno dla tych, którzy marzą o własności, jak i dla tych co chcą lokal wynająć będzie zasadniczym problemem dla wielu polskich rodzin w najbliższych miesiącach. Rosnące ceny lokali i drogi lub wręcz niedostępny kredyt mieszkaniowy sprawia, że wielu klientów zainteresuje się rynkiem najmu, na którym czeka na nich coraz szersza oferta inwestorów instytucjonalnych.



Źródło: Adobe Stock

- Inwestorzy doceniają fundamenty rynku najmu mieszkań, uważając je za bardzo silne. Natomiast po rekordowym w skali transakcji 2021 r., w pierwszym półroczu obecnego, aktywność Funduszy PRS zmalała. Platformy mieszkań na wynajem takie jak Resi4Rent, LifeSpot czy Vantage Rent, które budują samodzielnie projekty, nadal pozyskują nowe grunty, rozpoczynają nowe budowy i zwiększają skalę działania. Zdecydowanie mniej jest natomiast transakcji z deweloperami. Inwestorzy instytucjonalni mierzą się z takimi samymi problemami co klienci indywidualni. Rosnące stopy procentowe zarówno w Polsce jak i w Europie przekładają się na wyższe koszty finansowania. Te są tylko częściowo kompensowane przez rosnące stawki najmu. W niektórych nowo otwieranych projektach PRS-owych część umów najmu podpiswana jest w euro. Rynek liczy na to, że uda się dzięki temu otrzymać tańsze finansowanie w euro, oparte o niższe stopy referencyjne.

- Wartość transakcji na polskim rynku inwestycyjnym osiągnęła w 2021 r. poziom 6,3 mld EUR, z czego 0,6 mld EUR zostało zainwestowane w aktywa PRS – głównie w transakcjach terminowych i joint venture. Z najnowszych, szacunkowych danych Colliers wynika, że na polskim rynku funkcjonuje już ponad 8,3 tys. lokali pod wynajem instytucjonalny, a blisko 25 tys. mieszkań jest w budowie bądź są zakontraktowane. Plany obejmują realizację kolejnych ok. 50 tys. lokali w najbliższych latach. Biorąc pod uwagę drastycznie malejącą dostępność gruntów i rosnące ceny, ale także i rosnące koszty finansowanie nie wiemy jeszcze, czy uda je się wszystkie zrealizować.

„Deweloperzy, którzy do tej pory z uwagi na silny popyt ze strony klientów indywidualnych niezbyt chętnie rozważali sprzedaż całych projektów do inwestorów instytucjonalnych są dzisiaj dużo bardziej skłonni do rozpoczęcia współpracy.

Jeśli tylko obniżą swoje oczekiwania finansowe, a także stopy procentowe zaczną spadać, to na początku 2023 r. możemy spodziewać się kolejnych, spektakularnych transakcji.



Michał Witkowski
Director,
Living Services, Colliers

Środowisko pracy





“

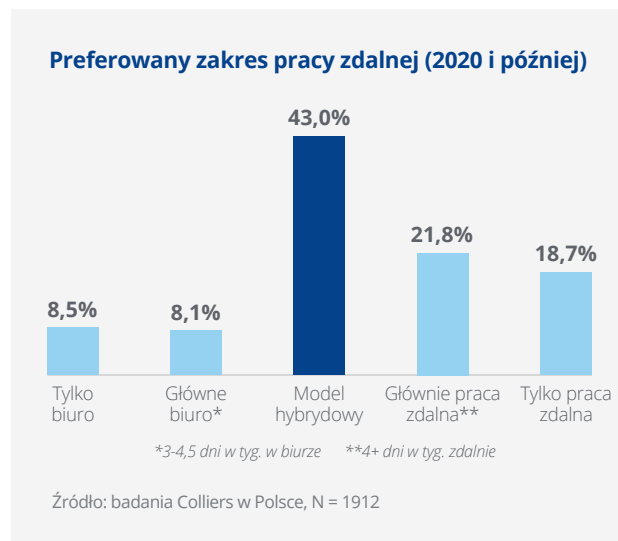
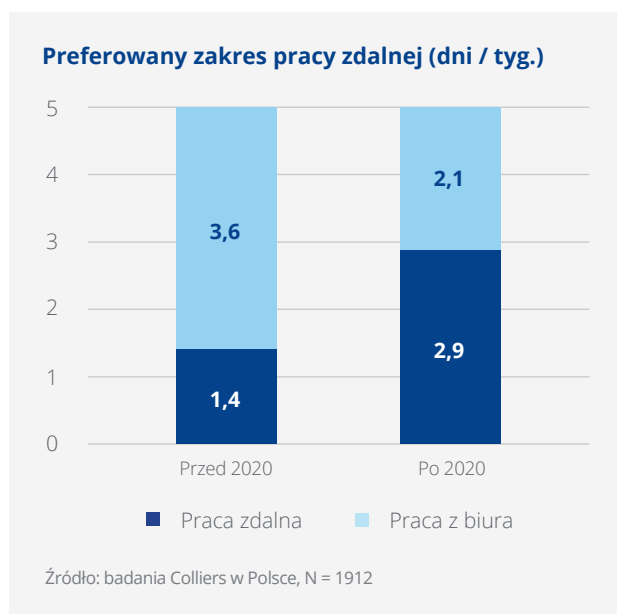
W nadchodzących latach, kluczowym wyzwaniem nie będzie to, jak ściągnąć ludzi z powrotem do biura, będzie nim natomiast kwestia skonstruowania środowiska pracy jako ekosystemu, który równoważy elastyczność i swobodę wyboru jednostki, z odpowiednim wsparciem dla współpracy międzyobszarowej i optymalnymi warunkami dla zadań i procesów, które lepiej realizowane są w bezpośrednich interakcjach.

Podsumowanie

Zespół People & Places Advisory w Colliers od 2016 r. wspiera klientów w kształtowaniu strategii środowiska pracy, wdrażaniu elastycznego podejścia i mierzeniu wpływu nowych sposobów pracy na biznes. Dzięki temu, że śledzimy trendy w zakresie elastycznych form pracy od lat, mamy możliwość porównania przedpandemicznych danych dotyczących stylu pracy z najnowszymi badaniami i praktycznym doświadczeniem firm, które borykają się z wyzwaniami wdrożenia pracy hybrydowej.

Ostatnie dwa lata to bezprecedensowy eksperyment - większość firm została zmuszona do podejmowania istotnych decyzji biznesowych w warunkach dużej niepewności. Najpierw konieczność przestawienia się z dnia na dzień na tryb remote-only lub remote-first, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do infrastruktury krytycznej i bezpieczeństwa dla pracowników, którzy musieli pozostać w biurach. Potem powracające fale pandemii, które wciąż opóźniały powrót do normalnego funkcjonowania.

W miarę wycofywania się pandemii, od I kw. 2022 r. obserwujemy stopniowy powrót pracowników do biur, jednak frekwencja jest nadal znacząco niższa niż przed pandemią. Również w zakresie wykorzystania przestrzeni biurowej – o ile przed pandemią średni poziom oscylował w granicach 40-60%, to co obserwujemy pozostaje w najlepszym wypadku na poziomie o połowę niższym i jest to zjawisko zaskakująco demokratyczne i globalne. Większość firm wskazuje, że napotyka na znaczny opór, gdy próbuje zachęcić pracowników do ponownego podjęcia regularnej pracy w biurze. Wprawdzie nadal znajdujemy się w okresie dostosowawczym po pandemii, ale jasne jest, że pewne zmiany są trwałe.



Zakres pracy zdalnej, którego polscy pracownicy oczekują od pracodawców, podwoił się w czasie pandemii. Tylko niewielki ich odsetek deklaruje chęć pracy wyłącznie lub przez większość czasu w biurze.

Wprawdzie strategicznych decyzji biznesowych nie należy opierać jedynie na preferencjach pracowników lub liderów, jednakże w obliczu silnej konkurencji o talenty niewiele organizacji może pozwolić sobie na zignorowanie potrzeb pracowników i ich oczekiwań w zakresie pracy zdalnej i hybrydowej. Firmy z praktycznie wszystkich branż są więc zmuszone do reagowania na zmieniające się oczekiwania pracowników, starając się jednocześnie minimalizować potencjalne negatywne skutki pracy zdalnej dla biznesu.

Znane zagrożenia obejmują powstawanie silosów informacyjnych, wolniejszy onboarding i rozwój młodych pracowników, rosnące nierówności w szansach rozwoju kariery, a także niekorzystny wpływ na obszary związane z dzieleniem się wiedzą i potencjałem innowacji. W świecie hybrydowym można te ryzyka w dużym stopniu złagodzić, ale wymaga to bardzo świadomego wysiłku.

Jeśli spojrzymy na organizacje jak na złożone systemy adaptacyjne, jasne jest, że wprowadzanie zmian w modelu pracy będzie miało wpływ na biznes - ale dzieje się to w sposób, który nie zawsze można z góry zaprojektować lub kontrolować. Dlatego też, w przeciwieństwie do większości popularnych narracji, kluczowym wyzwaniem w nadchodzących latach nie będzie to, jak ściągnąć ludzi z powrotem do biura. Będzie nim kwestia skonstruowania środowiska pracy jako ekosystemu, który równoważy elastyczność i swobodę wyboru jednostki, z odpowiednim wsparciem dla współpracy międzyobszarowej i optymalnymi warunkami dla zadań i procesów, które lepiej realizowane są w bezpośrednich interakcjach.

“W miarę wycofywania się pandemii, od I kwartału 2022 r. obserwujemy stopniowy powrót pracowników do biur, jednak frekwencja jest nadal znacząco niższa niż przed pandemią. Również w zakresie wykorzystania przestrzeni biurowej – o ile przed pandemią średni poziom oscylował w granicach 40-60%, to co obserwujemy pozostaje w najlepszym wypadku na poziomie o połowę niższym i jest to zjawisko zaskakująco demokratyczne i globalne.



Dorota Osiecka

Partner | Director,
People & Places Advisory | Define, Colliers

Kontakt

**Dominika Jędrak**

Director
Research and Consultancy Services
dominika.jedrak@colliers.com
M: +48 666 819 242

**Olga Drela**

Associate Director
Research and Consultancy Services
olga.drela@colliers.com
M: +48 882 014 561

**Katarzyna Michnikowska**

Associate Director
Research and Consultancy Services
katarzyna.michnikowska@colliers.com
M: +48 607 559 587

**Antoni Szwech**

Analyst
Research and Consultancy Services
antoni.szwech@colliers.com
M: +48 882 014 537

**Wojciech Wojtowicz**

Analyst
Research and Consultancy Services
wojciech.wojtowicz@colliers.com
M: +48 532 855 058

**Andrzej Gutowski**

WELL AP, FitWel Amb., LEED AP O+M,
BREEAM Assessor, BREEAM In-Use Assessor
Director | Leader ESG | Strategic Advisory
andrzej.gutowski@colliers.com
M: +48 666 819 259

**Maciej Chmielewski**

Senior Partner | Board Member
Industrial and Logistics Agency
maciej.chmielewski@colliers.com
M: +48 600 828 337

**Dorota Osiecka**

Partner | Director
People & Places Advisory | Define
dorota.osiecka@colliers.com
M: +48 668 139 764

**Michał Witkowski**

Director | Living Services
michal.witkowski@colliers.com
M: +48 532 885 054

**Marcin Mędrzecki**

Director
Investment Services | Poland
marcin.medrzecki@colliers.com
M: +48 664 920 149

**Emil Domeracki**

Director
Investment Services | Land
emil.domeracki@colliers.com
M: +48 698 413 310

**Krzysztof Chyla**

Transaction Manager
Investment Services | Poland
krzysztof.chyla@colliers.com
M: +48 666 819 235

Niniejszy dokument zawiera informacje oparte przede wszystkim na danych Colliers, które mogą być pomocne w przewidywaniu trendów na rynku nieruchomości. Nie stanowi on jednak żadnej gwarancji i nie może być podstawą do odpowiedzialności za dokładność prognoz, danych liczbowych, lub wniosków w nim zawartych. Dane i analizy zawarte w dokumencie nie mogą stanowić podstawy do decyzji o inwestowaniu, lub jakichkolwiek innych celów. Pojawienie się nowego wirusa (SARS-Cov-2) i uznanie przez Światową Organizację Zdrowia sytuacji za globalną pandemię 11 marca 2020 r., wpłynęło na aktywność rynkową w wielu sektorach, tworząc niespotykany dotychczas zestaw okoliczności, na których można by oprzeć swoją ocenę. Niniejszy dokument nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że niemożliwym jest przewidzenie wpływu, jaki pandemia może wywrzeć na popyt i zmienne cenowe na rynku nieruchomości, zalecamy przyjęcie, że nasze badania i analizy są znacznie bardziej wrażliwe na efekt niepewności rynkowej, pomimo naszej najwyższej staranności w zachowaniu solidnej i obiektywnej sprawozdawczości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers Poland sp. z o.o. i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2022. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland sp. z o.o.

Zdjęcie na okładce:

Hala produkcyjna firmy ATEPAA w Bielsku-Białej.

Generalny wykonawca: Grupa Inbud Bielsko,

Projektant: Brand'ys Design, źródło: Grupa Inbud Bielsko

Colliers
Plac Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa



Accelerating success.