

Market Outlook 2022

REPORT

POLAND
REAL ESTATE

CBRE RESEARCH



Spis treści

01 **Ekonomia**

Stabilne fundamenty kraju sprzed pandemii, niski poziom zadłużenia i działania banku centralnego pomogły przywrócić gospodarkę na właściwe tory.

02 **Rynek inwestycyjny**

Rosnące zainteresowanie inwestorów aktywami przemysłowo-logistycznymi i dalsza kompresja stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i logistycznym.

03-04 **Rynek biurowy w Warszawie i w miastach regionalnych**

Wysokiej jakości, certyfikowane budynki wraz z różnorodnymi, stosunkowo stabilnymi warunkami rynkowymi i wykwalifikowanymi pracownikami nadal przyciągają nowych uczestników rynku i stwarzają warunki dla rozwoju międzynarodowym i lokalnym graczom.

05 **Rynek handlowy**

Prognozy dla sprzedaży detalicznej mówią o wzroście wolumenów zarówno w handlu tradycyjnym, jak i online.

06 **Rynek przemysłowo-logistyczny**

Kolejny z kolei rekordowy rok i dalsze prognozy wzrostu pozwalają patrzeć z optymizmem w przyszłość.

07 **Rynek mieszkaniowy**

Rosnące ceny i coraz wyższe stopy procentowe zmniejszają popyt na mieszkania ze strony indywidualnych nabywców.



01

Ekonomia

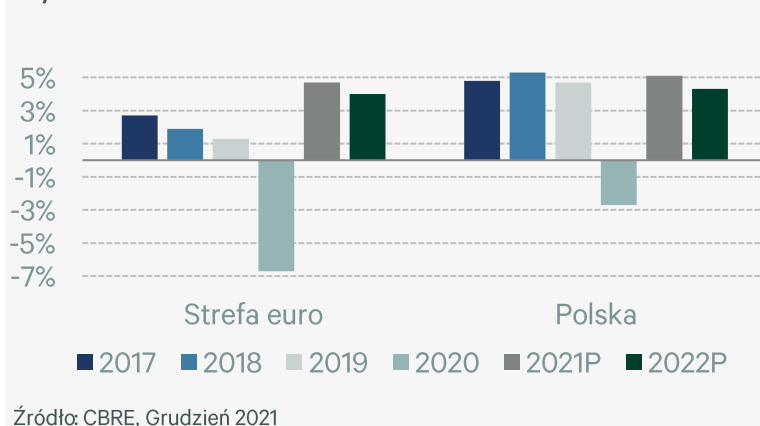
Ekonomię charakteryzuje przede wszystkim solidny wzrost PKB i rosnąca inflacja.

Wysoki wzrost PKB oparty na mocnych fundamentach

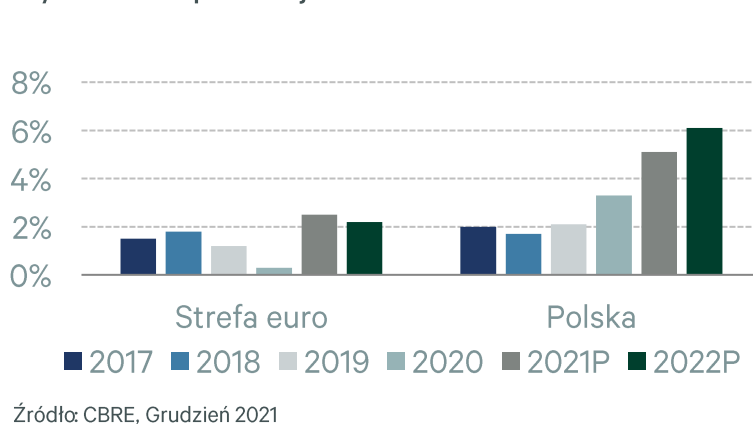
Większość krajów wróciła już do poziomów wzrostu sprzed pandemii. PKB Polski utrzymywał silne dodatnie wzrosty przez ostatnie kilka lat i prawdopodobne jest, że roczny PKB w 2021 r. przekroczy 5,0% wzrostu, wspierany przez dynamiczny rynek pracy oraz szczególnie silne sektory usług i przemysłu. OECD utrzymała prognozę wzrostu PKB dla Polski na poziomie 5,3% na 2021 r. i utrzymuje wysoką prognozę wzrostu w 2022 r. na poziomie 5,2%. Według prognoz Oxford Economics, polska gospodarka wzrośnie o 5,1% w 2021 r. i utrzyma szybkie tempo w 2022 r. (4,3% r/r). Inne ważne instytucje również pozytywnie oceniają przyszłość polskiej gospodarki, która w najbliższych latach będzie charakteryzować się wysokim poziomem wzrostu PKB.

Stabilne fundamenty kraju sprzed pandemii, niski poziom zadłużenia i zdecydowane działania banku centralnego pomogły przywrócić gospodarkę na właściwe tory. Wśród motorów wzrostu PKB są konsumpcja, stabilny rynek pracy i inwestycje. Według PAIH inwestycje zagranicznych firm w tereny poprzemysłowe osiągnęły w Polsce rekordowy poziom 3,5 mld euro w całym 2021 r., czyli o 23% więcej niż w 2020 r., i o 20% więcej porównując do rekordowego wyniku sprzed pandemii w 2019 r. Najwięksi inwestorzy – Korea Południowa, Niemcy i USA były odpowiedzialne za 2,4 mld euro i stworzenie ponad 7500 miejsc pracy. Co więcej, eksport i przemysł znacznie lepiej poradziły sobie z zakłóceniami łańcucha dostaw niż inne kraje europejskie.

Wykres 1: Wzrost PKB w strefie euro i w Polsce



Wykres 2: Stopa inflacji w strefie euro i w Polsce



Inflacja i polityka fiskalna

Z drugiej strony inflacja w Polsce jest jedną z najwyższych, a to nadaje ton szerszej narracji. W grudniu wzrost inflacji zanotowano szósty miesiąc z rzędu i wyniósł on 8,6%. Choć inflacja jest generalnie wysoka (roczna inflacja w strefie euro wzrosła w grudniu do 5,0%), Polska należy do krajów o najwyższych wskaźnikach. Wśród głównych czynników wpływających na inflację są rosnące ceny energii elektrycznej i gazu. W I połowie 2022 r. spodziewany jest dalszy wzrost, wynikający głównie z rosnących cen żywności i kosztów energii.

W odpowiedzi na wzrost inflacji i zaostrzającą się prognozę, NBP zaostrzył podwyżkę stóp procentowych do obecnego poziomu 2,25% dla stopy referencyjnej (wzrost o 50 pb), aby złagodzić ryzyko przekroczenia średniookresowego celu. Prawdopodobne są dalsze wzrosty w ciągu roku.

Pozostałe wskaźniki makroekonomiczne są pozytywne. Na koniec grudnia stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5,4%, czyli tyle samo co w listopadzie, ale o 0,9 p.p. mniej w porównaniu do zeszłego roku. Roczna zmiana sprzedaży detalicznej w II połowie 2021 r. była dodatnia i w grudniu była wyższa o 8% r/r. Oczekuje się, że deficyt budżetowy wyniesie około 4-5% i powinien nadal spadać w nadchodzących kwartałach.

Największym zagrożeniem dla gospodarki w 2022 r. jest wysoka inflacja, mimo wprowadzenia przez rząd szeregu działań mających na celu złagodzenie jej wysokiego wskaźnika.

02

Rynek inwestycyjny

W 2022 roku prognozuje się powrót do wolumenów z okresu przedpandemicznego z największym udziałem sektora logistycznego.

Rynek inwestycyjny

Całkowity wolumen inwestycyjny na rynku nieruchomości komercyjnych w 2021 r. wyniósł 5,71 mld EUR, a na wynik złożyły się 164 transakcje. Pod względem liczby transakcji rok 2021 był rekordowy, poprzednim rokiem z największą liczbą transakcji był 2019, w którym doszło do finalizacji 153 transakcji. Sumaryczny wolumen transakcji w 2021 r. był o 7% wyższy niż przed rokiem.

Prognozy na 2022 r. są obiecujące. Szacuje się, że wartość transakcji inwestycyjnych może wynieść ok. 6,5-7 mld EUR, co oznaczałoby powrót do historycznie wysokich wolumenów inwestycyjnych sprzed pandemii, które zostały odnotowane w latach 2018 i 2019.

Czwarty kwartał okazał się najlepszym w tym roku – całkowity wolumen osiągnął 2,18 mld EUR (stanowiąc 38%), z kolei najniższy wolumen został osiągnięty w drugim kwartale i wyniósł 770 mln EUR. Pierwszy i trzeci kwartał były porównywalne pod względem wolumenu wynosząc odpowiednio 1,23 mld EUR i 1,53 mld EUR. W każdym z kwartałów oprócz pierwszego, dominującą składową był sektor przemysłowo-logistyczny, natomiast w pierwszym kwartale transakcje biurowe stanowiły największy udział w wolumenie.



Największe transakcje

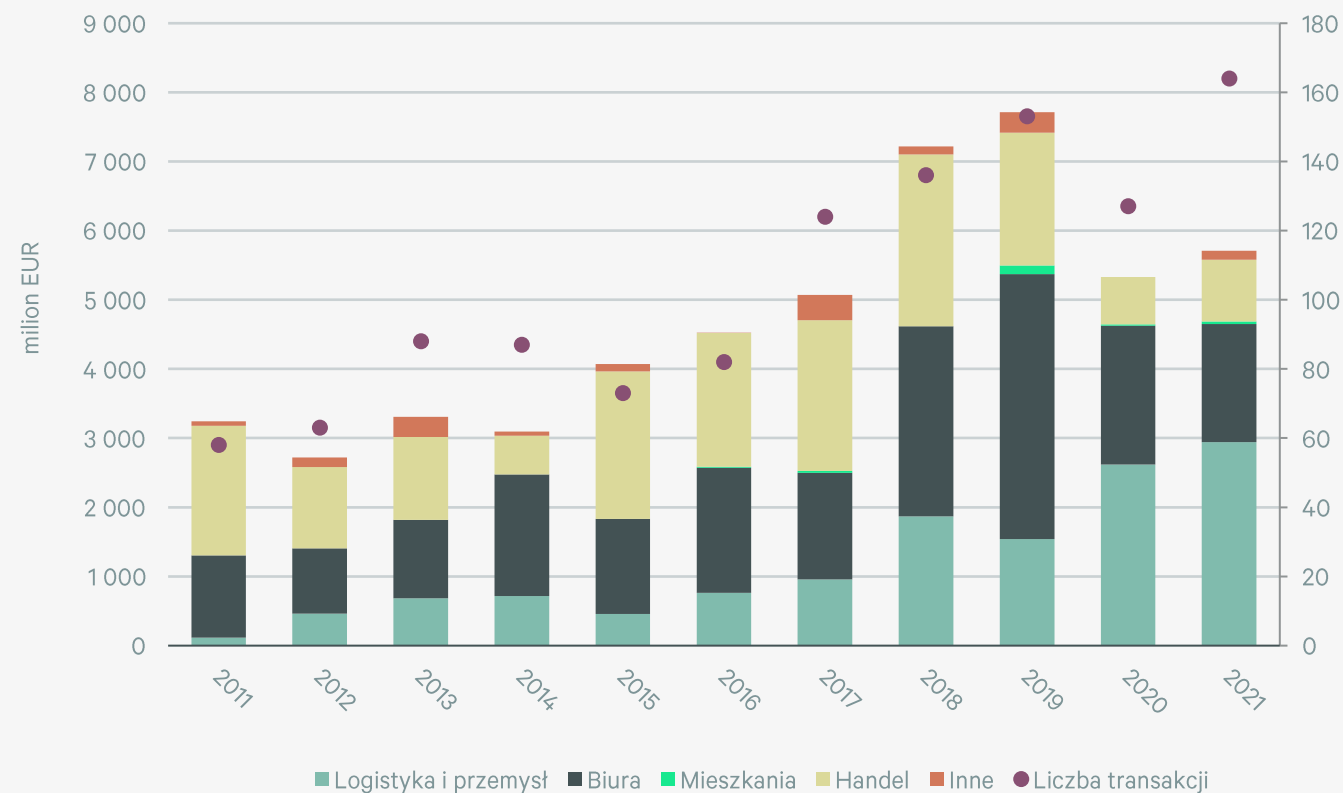
Największą transakcją ujętą w wolumenie inwestycyjnym w 2021 roku był zakup logistycznego portfela Exeter przez azjatyckiego inwestora GIC o wartości 260 mln EUR. Transakcja była częścią większego portfela, w którego skład wchodziły magazyny z Europy Zachodniej i Centralnej.

Jedną z największych transakcji w sektorze biurowym była sprzedaż 9 istniejących i 2 budowanych aktywów krakowskiej grupy BUMA wartych 200 mln EUR do funduszy Partners Capital. Jeśli chodzi o największe transakcje pojedynczymi biurowcami, to w Warszawie została sfinalizowana sprzedaż budynku Metropolitan, a z miast regionalnych był to Neon w Gdańsku.

W sektorze handlowym najwyższą wartość w 2021 roku osiągnęła transakcja zakupu centrum handlowego M1 Marki przez południowoafrykański fundusz Redefine.

W sektorze mieszkaniowym największą transakcją, która nie była ujęta w wolumenie ze względu na charakter forward-purchase był zakup niemal 2,5 tys. mieszkań Budimex przez Heimstaden za 310 mln EUR.

Wykres 1: Wolumen inwestycyjny w podziale na sektory



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

“

Głównym źródłem kapitału na polskim rynku inwestycyjnym niezmiennie pozostaje Europa, która stanowi 47% całkowitego wolumenu, a dodatkowo rodzimy kapitał to 4%. Na drugim miejscu, z 23% znajduje się kapitał pochodzący z Ameryki Północnej, 11% z Azji, a 4% z Afryki.

”

Segmentacja sektorowa

Największy udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym stanowił sektor przemysłowo-logistyczny, co jest tendencją utrzymującą się od zeszłego roku. W 2021 roku transakcje z tego sektora ustanowiły rekord osiągając historycznie najwyższy poziom 2,94 mld EUR i stanowiły 52% całkowitego wolumenu, gdy rok wcześniej było to 49%.

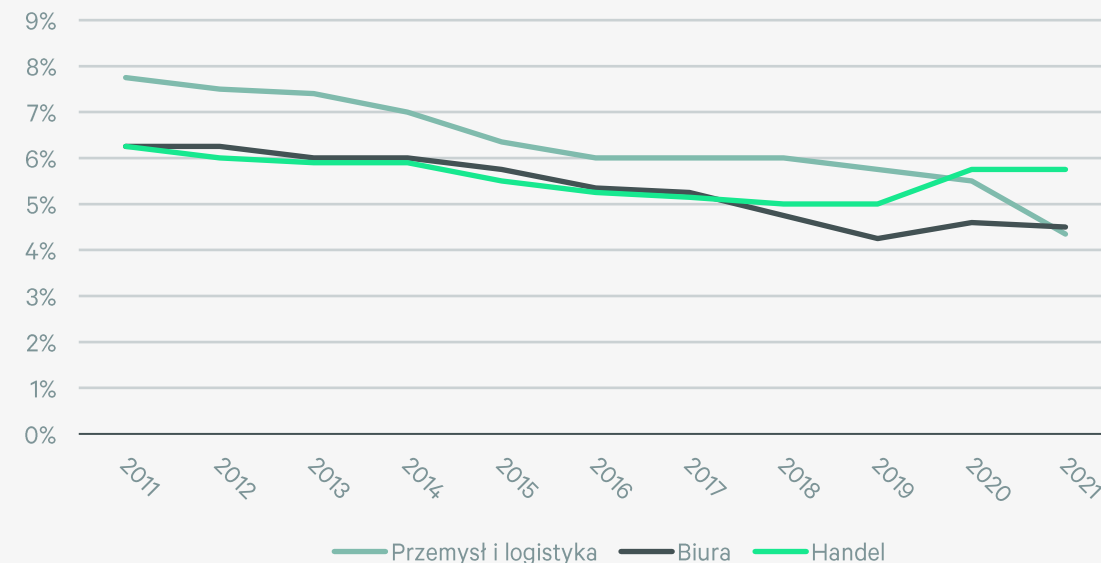
Udział inwestycyjnych transakcji biurowych w minionym roku stanowił 29%, co jest poziomem niższym niż rok wcześniej, gdy wyniósł 38%. Ich całkowity wolumen wyniósł 1,7 mld EUR. Z kolei transakcje handlowe odnotowały niewielki wzrost udziału w wolumenie – z 13% w 2020 r. do 16% w 2021 osiągając wartość 898 mln EUR.

Ważnym elementem, który nie jest ujęty w całkowitym wolumenie ze względu na to, że nieruchomości są nadal w przygotowaniu, są transakcje mieszkaniowe typu forward-purchase. Wyniosły one 586 mln EUR w minionym roku, co razem z typowymi transakcjami w sektorze mieszkaniowym wyniosło 621 mln EUR. 2021 rok był pierwszym, w którym można było zaobserwować znaczne zainteresowanie tym segmentem rynku. Oczekujemy, że będzie on zyskiwał na popularności.

Stopy kapitalizacji

Na koniec minionego roku zaszła zmiana w poziomie stopy kapitalizacji w sektorze przemysłowo-logistycznym w stosunku do poprzedniego kwartału. Stopa kapitalizacji uległa dalszej kompresji i osiągnęła poziom 4,35%, co jest znacznie niższym poziomem niż w 2019 roku przed okresem pandemii Covid-19, gdy wynosiła 5,75%. Tym samym stopa kapitalizacji dla nieruchomości przemysłowo-logistycznych osiągnęła niższy poziom niż stopa kapitalizacji dla biur. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości biurowych i handlowych od poprzedniego kwartału nie uległy zmianie i wynosiły odpowiednio 4,5% i 5,75%. Dla obu tych sektorów stopa kapitalizacji jest w dalszym ciągu wyższa niż w okresie przed pandemią. W przypadku pozostałych sektorów, stopa kapitalizacji dla sektora hotelowego utrzymuje się na stałym poziomie i wynosi 6,0%, a dla sektora mieszkaniowego uległa kompresji do 4,7% (o 0,2 pkt proc. mniej niż po trzecim kwartale).

Wykres 2: Stopy kapitalizacji



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

Co przyniesie 2022 rok?

Szacuje się, że wolumen inwestycyjny w 2022 roku wyniesie ok. 6,5-7 mld EUR, co oznaczałoby wzrost o ponad 20% względem 2021 r. w najbardziej optymistycznym wariantcie.

W ujęciu sektorowym największy udział w rynku będzie w dalszym ciągu należał do segmentu przemysłowo-logistycznego. Na drugim miejscu uplasują się biura, a za nimi handel.

W 2022 roku oczekiwana jest dalsza kompresja stóp kapitalizacji dla najlepszych aktywów magazynowych oraz biurowych.



03

Rynek biurowy w Warszawie

Zbliżająca się luka podaźowa doprowadzi do zmniejszania się dostępnej powierzchni najmu oraz wzrostu stawek czynszu.

Warszawa pozostaje w grze

Pod koniec roku warszawski rynek biurowy odnotował znaczny wzrost zainteresowania wśród najemców – nowe linie biznesowe i rozwój firm zaczęły zasilać popyt na powierzchnię biurową, szczególnie w centrum miasta. Niemniej jednak, chociaż jest prawie pewne, że w dłuższej perspektywie praca hybrydowa będzie miała wpływ na popyt, wciąż jest za wcześnie, aby stwierdzić, w jakim stopniu i różnice sektorowe w tym podejściu są wyraźnie widoczne. Z powodu tych niepewności, poziom popytu – choć wyraźnie umacniający się pod koniec roku – jest nadal poniżej rekordowych wielkości sprzed pandemii.

Podaż

W 2021 r. na rynek oddano łącznie 324 600 mkw. nowej powierzchni biurowej. Choć była to największa roczna podaż od 2016 r., na koniec roku powierzchnia ta była wynajęta średnio w 69%. W ostatnim kwartale 2021 roku oddano do użytku trzy obiekty, z których największy – Central Point wybudowany przez ImmoInvest (17 970 mkw.) został oddany w COB. Kolejne 320 000 mkw., które jest w budowie, zostanie oddane do końca 2024 r., z bardzo nierównym naciskiem na 2022 r.

Tempo rozwoju wyraźnie zwalnia – rynek stoi przed luką podażową przewidzianą na lata 2023-2024, która już teraz wpływa na proces najmu.

Ponieważ ESG będzie nadal jednym z najważniejszych priorytetów zarówno dla najemców, jak i inwestorów, zielona certyfikacja stanie się koniecznością, skupiając się w szczególności na pracach budowlanych i zarządzaniu. Warszawa może pochwalić się najwyższym udziałem certyfikowanych budynków spośród 15 analizowanych rynków EMEA – certyfikowanych jest ponad 54% podaży, co po części jest przyczyną dużego zainteresowania międzynarodowych inwestorów.



Popyt

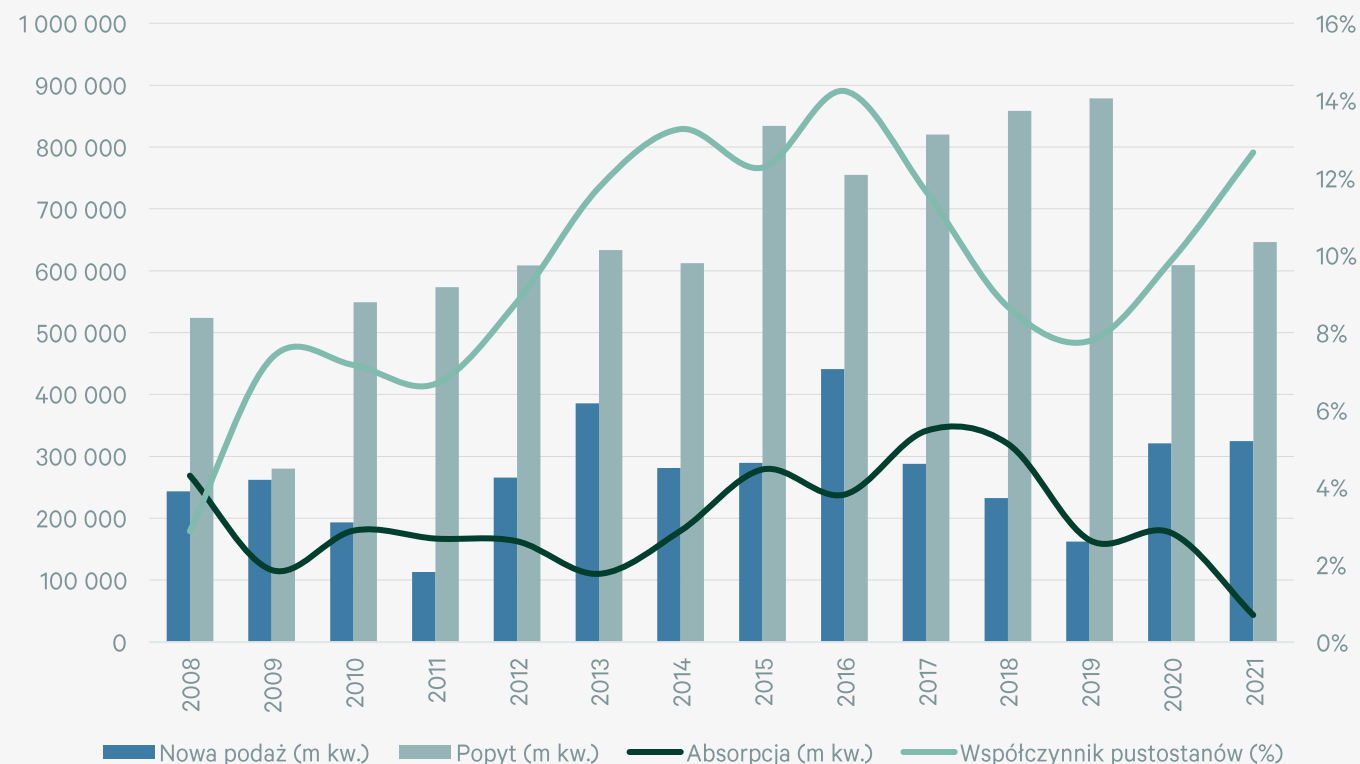
Pierwsze oznaki ożywienia popytu widoczne były w aktywności najemców przez cały ostatni kwartał, w wyniku czego wynajęto ponad 250 000 mkw., czyli o 20% więcej niż w poprzednim kwartale. W związku z tym całkowity popyt w 2021 r. wyniósł 646 500 mkw., co oznacza wzrost o 6% r/r. Wzrost zainteresowania najemców, do tej pory widoczny tylko dzięki rosnącej ilości viewingów, jest teraz wyraźnie widoczny w poziomie popytu, który przekroczył wynik z poprzedniego kwartału o blisko 70% i był najwyższą kwartalną wartością od III kwartału 2019 roku.

Struktura popytu pozostaje porównywalna do ubiegłorocznej, ze znacznym udziałem renegocjacji (45%). Nowe umowy zostały podpisane na 37% wynajętej powierzchni, natomiast ekspansje stanowiły 6%. Udział umów przednajmu w ogólnym popycie wyniósł 12%.

Wysoki udział renegocjacji wpłynął na wielkość absorpcji powierzchni biurowej, która ukształtowała się na poziomie 43 500 mkw. Relatywnie niski poziom absorpcji można również przypisać rosnącym rozbieżnościom rynkowym pomiędzy aktywami klasy A i B. O ile biura klasy B charakteryzują się ujemną absorpcją, o tyle powierzchnia biurowa klasy A pozostaje w centrum zainteresowania najemców, co skutkowało absorpcją tej powierzchni na poziomie 175 600 mkw.

Wzrost zainteresowania najemców, do tej pory widoczny tylko dzięki rosnącej ilości viewingów, jest teraz wyraźnie widoczny w poziomie popytu.

Wykres 1: Kluczowe wskaźniki kondycji rynku



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

“Wraz z zawężeniem się opcji najmu spowodowanym ożywieniem popytu i spadkiem aktywności deweloperów, w kolejnych kwartałach będziemy świadkami dalszych wzrostów czynszów.”

Pustostany

Spowolnienie popytu związane z pandemią, w zestawieniu ze znaczącą liczbą projektów w budowie, doprowadziło do wzrostu pustostanów. Choć budynki ukończone w 2021 r. na koniec roku były wynajęte średnio w 69%, to jednym z powodów wzrostu pustostanów była budowa 324 000 mkw. nowej powierzchni. Łącznie 778 400 mkw. pozostawało niewynajętych na koniec 2021 r., co przełożyło się na 12,66% współczynnika pustostanów (wzrost o 2,8 p.p. r/r i wzrost o 0,2% p.p. kw./kw.). Pustostany spadają na Obrzeżach Centrum, ale także w poszczególnych strefach poza Centrum. Największy udział dostępnej powierzchni znajduje się obecnie na Mokotowie (18%) i COB (14,6%), natomiast najniższy wskaźnik pustostanów obserwuje się w Północnych i Wschodnich obrzeżach Centrum (odpowiednio 1% i 3,9%).

Poza nową podażą, która jest jeszcze w trakcie komercjalizacji, wolne powierzchnie koncentrują się w starszych budynkach lub w kilku budynkach w strefie, często w wyniku niedawnych relokacji. Wraz z niedoborem nowej podaży i ożywieniem popytu spodziewany jest wyraźny spadek współczynnika pustostanów począwszy od 2022 roku. Nawet teraz, mimo że ponad 10% podaży jest dostępnych do wynajęcia, możliwości wynajmu powierzchni dla dużych najemców są ograniczone.

Stawki czynszów

Ze względu na kurczące się możliwości najmu, presja na wzrost czynszów jest już obecna. Wraz z rosnącymi czynszami obserwujemy coraz bardziej agresywne warunki oferowane przez deweloperów i fundusze. Obecne stawki czynszów bazowych w najlepszych lokalizacjach kształtują się na poziomie 25,5 EUR/mkw./mies., jednak wzrost czynszów bazowych można zaobserwować zarówno w strefach należących do Centrum Warszawy, jak i w kilku strefach poza Centrum o niskiej dostępności. Rosnące dotychczas pakiety motywacyjne znajdują się obecnie pod presją spadkową, która prawdopodobnie będzie się utrzymywać, co przełoży się na wzrost czynszów efektywnych.

Wraz z zawężeniem się opcji najmu spowodowanym ożywieniem popytu i spadkiem aktywności deweloperów, w kolejnych kwartałach będziemy świadkami dalszych wzrostów czynszów.

12,66%

Spodziewany spadek pustostanów o około 4p.p. w ciągu najbliższych trzech lat

14,60%

Pustostany w COB są tymczasowo wysokie, jednak do końca roku odnotują znaczny spadek.

25,50

EUR/ m kw./ miesiąc

To bazowa stawka prime. Spodziewamy się jej wzrostu w nadchodzących kwartałach.

Co nas czeka?

Rynek biurowy w Warszawie dojrzewa. Z jednej strony szybki rozwój uległ spowolnieniu w miarę nasycania się rynku. Najemcy są coraz bardziej świadomi, przez co skupiają się na dobrze zlokalizowanych, certyfikowanych budynkach, które stawiają na ESG. Zmusza to właścicieli do pracy nad swoimi portfelami aktywów poprzez dokonanie niezbędnych renowacji i modernizacji zmierzających do stworzenia budynków zeroemisyjnych z tytułu ekologicznej przejrzystości.

Zobaczymy więcej firm otwartych na doświadczenia związane z elastyczną przestrzenią, co doprowadzi do większego zróżnicowania sektorowego w tych przestrzeniach, zachęcając tym samym operatorów elastycznych powierzchni do zaspokojenia potrzeb różnych najemców. Tradycyjne modele biznesowe są kwestionowane nie tylko pod względem elastyczności najmu, ale także samej powierzchni.

Nadchodząca luka podaźowa już zaowocowała ostrzejszymi warunkami najmu, który został utrudniony przez zaawansowane procesy najmu budowanych wieżowców.

Możliwości deweloperskie, szczególnie w Centrum Warszawy, są ograniczone i coraz więcej działań będzie koncentrować się na remontach i rozbiórkach, co spowoduje również wolniejszy wzrost podaży i będzie stanowić wyzwanie w dążeniu do zeroemisyjnych procesów transformacji budynków, w duchu gospodarki o obiegu zamkniętym.

Bardziej niż dotychczas nacisk będzie położony na jakość, certyfikację i modernizację.



04

Rynek biurowy w miastach regionalnych

Wysokiej jakości, certyfikowane budynki wraz z różnorodnymi, stosunkowo stabilnymi warunkami rynkowymi i wykwalifikowanymi pracownikami nadal przyciągają nowych uczestników rynku i stwarzają warunki dla rozwoju międzynarodowym i lokalnym graczom.

Regiony przyciągają nowych uczestników rynku

Regionalne rynki biurowe nabrały tempa w ostatnim kwartale roku. Roczny popyt – tylko o 14% niższy od rekordowego 2019 r. – tworzy solidną podstawę do dalszego rozwoju rynku. Nowi uczestnicy rynku, zarówno lokalni, jak i zagraniczni, uważnie przyglądają się polskim miastom regionalnym stawiając tam swoje pierwsze kroki i w wielu przypadkach szybko się w nich rozwijając.

Podaż

W latach 2016-2020 regionalne rynki biurowe wzrosły o 2,4 mln mkw. (wzrost o 50%), jednak tak szybkie tempo rozwoju nie było kontynuowane w 2021 r. W ubiegłym roku deweloperzy dostarczyli jedynie 224 800 mkw. nowej powierzchni biurowej, co było bardzo umiarkowanym wynikiem. Wśród największych obiektów ukończonych w ciągu roku znalazły się 3T Office Park w Gdyni oraz Nowy Rynek D w Poznaniu.

Najszybciej rozwijały się Trójmiasto i Kraków, na tych rynkach dostarczono odpowiednio 73 000 mkw. i 60 700 mkw. Na koniec roku nowa podaż była wynajęta średnio w 54%. W miastach regionalnych w budowie pozostaje ponad 800 000 mkw., a na najemców wciąż czeka około 70% budowanej powierzchni.

Podobnie jak w Warszawie, deweloperzy w miastach regionalnych dobrze reagują na rosnące wymagania ESG, co skutkuje znaczną liczbą certyfikowanych budynków.



Popyt

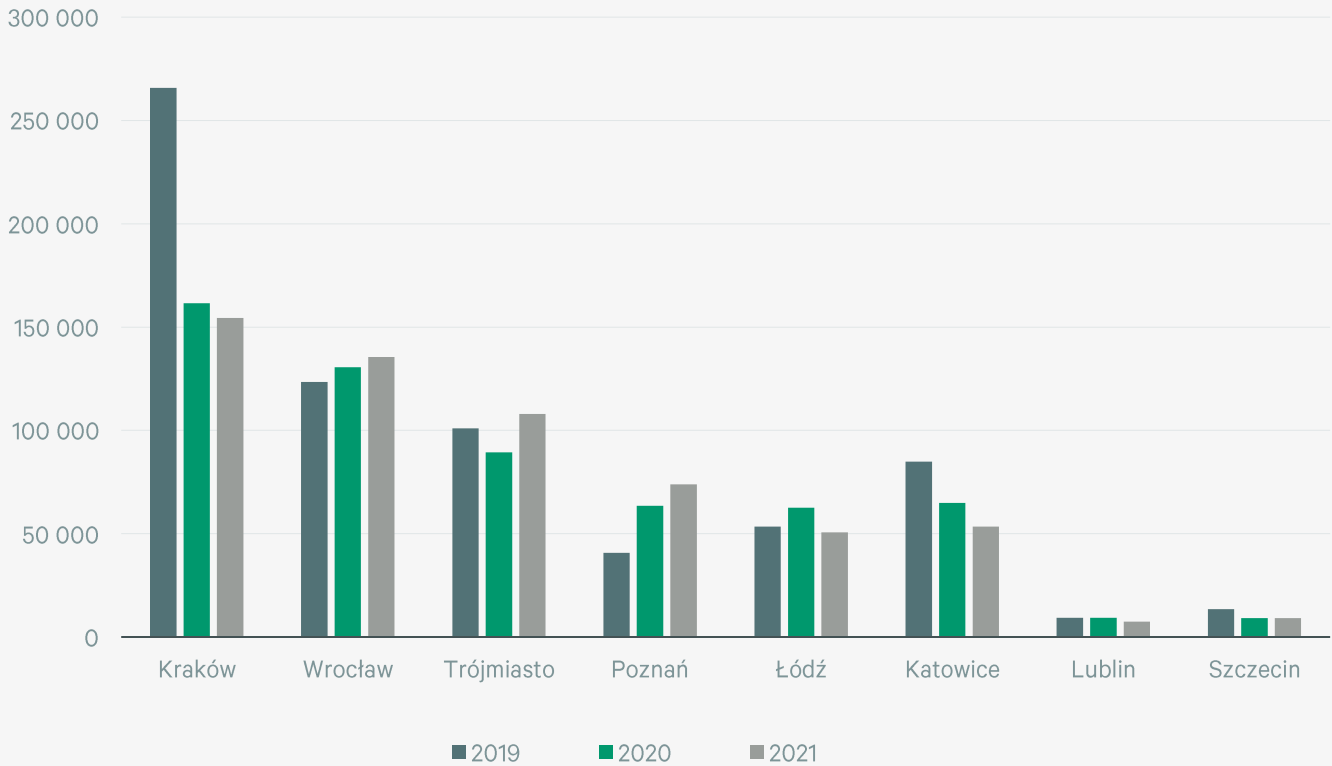
Wysokiej jakości, certyfikowane budynki wraz z różnorodnymi, stosunkowo stabilnymi warunkami rynkowymi i wykwalifikowanymi pracownikami nadal przyciągają nowych uczestników rynku i stwarzają warunki dla rozwoju międzynarodowym i lokalnym graczom.

Choć popyt przez cały rok był stosunkowo umiarkowany, aktywność najemców nabrała tempa pod koniec roku, kiedy wynajęto ponad 214 000 mkw., co zaowocowało rocznym popytem na poziomie 592 500 mkw. (bez zmian r/r). Najwyższy popyt zaobserwowano w Trójmieście (+21% r/r) oraz Poznaniu (+16% r/r), gdzie wynajęto odpowiednio 108 000 mkw. i 74 000 mkw. Decyzje najemców dotyczące rodzaju umów najmu były podobne w całym kraju. Umowy renegotjacji stanowiły średnio 43% popytu, natomiast umowy przednajmu 14%.

Miasta regionalne stabilnie się rozwijają – w samych Katowicach umowy najmu podpisało siedmiu nowych uczestników rynku. Najwięcej powierzchni zostało wchłonięte w Krakowie, Łodzi i Poznaniu.

Wśród sektorów intensywnie rozwijających się pomimo (a czasami w wyniku) pandemii znalazły się głównie IT (32% udziału w ogólnym popycie), usługi biznesowe (16% udziału) oraz produkcja i energetyka (14%). Dodatkowo, około 4% wynajętej powierzchni należało do operatorów powierzchni elastycznych, co jest odpowiedzią na rosnący popyt na tego rodzaju przestrzeń, szczególnie wśród nowych uczestników, ale także wśród dużych graczy, którzy stawiają na zróżnicowaną przestrzeń, aby zaspokoić swoje potrzeby.

Wykres 1: Poziom popytu w miastach regionalnych



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

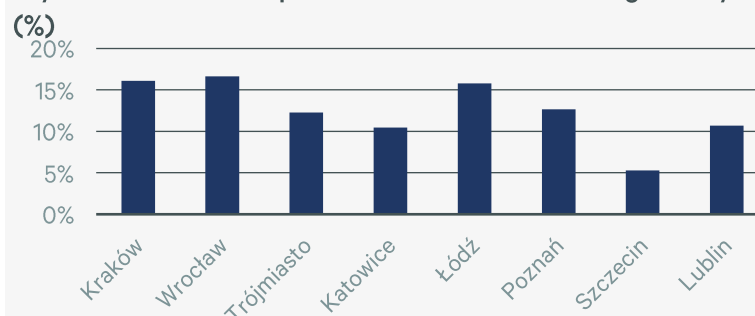
Dostępna powierzchnia

Mimo stosunkowo niewielkiej liczby projektów oddanych do użytku, w 2021 roku byliśmy świadkami wzrostu pustostanów, co po części wynikało z i tak już wysokiej bazy, ale także – w szczególności – z nie nadążającego za tempem rozwoju spowolnienia popytu.

Średni współczynnik pustostanów w miastach regionalnych ukształtował się na poziomie 14,1%, co stanowi 1,4 p.p. wzrost r/r i 0,6 p.p. wzrost kw/kw. W poszczególnych miastach wolna powierzchnia jest stopniowo wynajmowana i odnotowano spadek pustostanów, m.in. w Poznaniu, Łodzi oraz Szczecinie i Lublinie. Jednak miasta takie jak Kraków i Wrocław, mimo że są największymi rynkami regionalnymi, rozwijały się szybko pod względem podaży, z nienadążającym popytem, co przełożyło się na rosnący wysoki współczynnik pustostanów (odpowiednio 16,1% i 16,7%).

Ponad 40% całkowitej dostępnej powierzchni w miastach regionalnych znajduje się w nowych budynkach (do 5 lat), co również potwierdza, że tempo rozwoju było nieco zbyt szybkie bez wsparcia popytu, który dopiero zaczyna przyspieszać.

Wykres 2: Wskaźnik pustostanów w miastach regionalnych



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

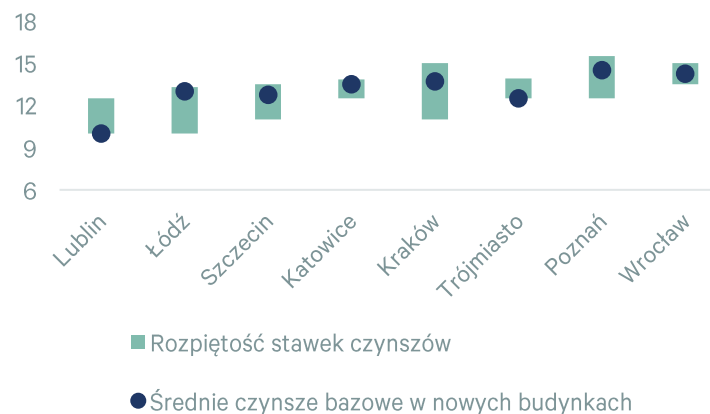
Stawki czynszów

Widoczne są pierwsze oznaki wzrostu czynszów na rynkach regionalnych, najbardziej w Szczecinie, gdzie dostępność powierzchni jest niewielka, ale niedługo także w Krakowie i Wrocławiu, gdzie stawki czynszów typu prime w dobrze zlokalizowanych obiektach zaczynają rosnąć. Niemniej jednak czynsze pozostają względnie stabilne. Czynsze w najlepszych budynkach klasy A wahają się od 12,50 EUR/mkw. w Lublinie do 15,50 EUR/mkw. w Poznaniu.

Średnie czynsze bazowe utrzymują się na stabilnym poziomie 13,40 EUR/mkw.

Pakiety motywacyjne, które rosły na początku pandemii, pod koniec roku zaczęły się stabilizować.

Wykres 3: Warunki najmu



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

Co nas czeka?

Kluczem do dalszego rozwoju może być możliwość zaspokojenia zwiększonego popytu na usługi cyfrowe i infrastrukturę cyfrową, zarówno poprzez potencjał oferowany przez uznanych wykwalifikowanych pracowników, jak i poprzez budowę wysokiej klasy inteligentnych biurowców.

Spodziewamy się, że w 2022 roku będziemy świadkami większej aktywności najemców, co jest już widoczne w zwiększonej liczbie viewingów na dostępnych powierzchniach. Polskie miasta regionalne wzmocnią swoją pozycję przyciągając międzynarodowe firmy z branży SSC, ale także B+R. Chociaż Indie utrzymują swoją pozycję lidera wśród najczęściej wybieranych destynacji przez firmy z branży SSC, Polska jest znacznie częściej postrzegana jako trzeci lub drugi wybór. Tholons Global Innovation Index uplasował Polskę na 14 miejscu na liście Top 50 Digital Nations (na 7, gdy brane są pod uwagę kryteria Innovation & Digital), a Kraków zajmuje 20 miejsce w rankingu 100 Super Cities.



05

Rynek handlowy

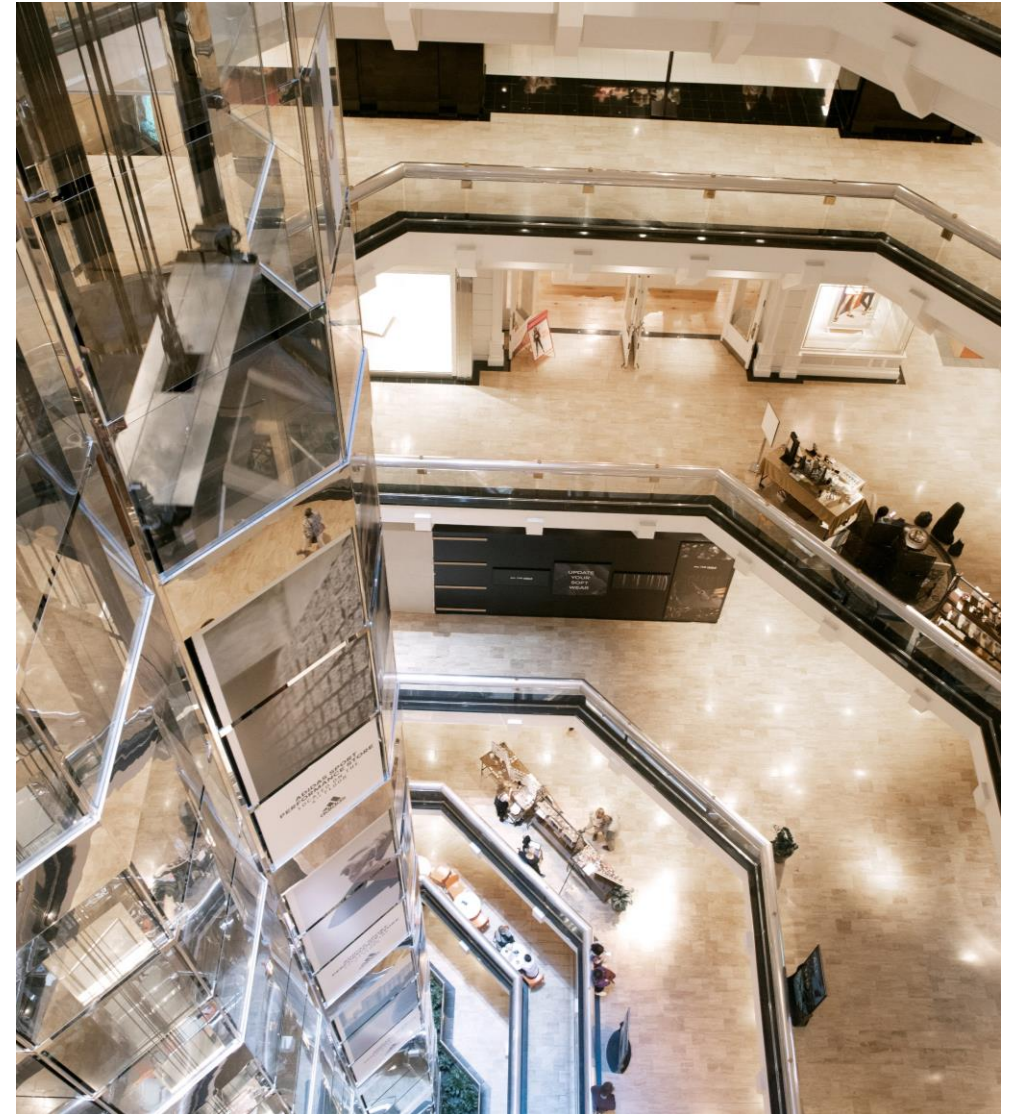
Prognozy dla sprzedaży detalicznej mówią o wzroście wolumenów zarówno w handlu tradycyjnym, jak i online.

Rynek powierzchni handlowych

Podaż powierzchni handlowych będzie się zwiększać w umiarkowanym tempie, ewoluując od tradycyjnych formatów w kierunku funkcji uzupełniającej dla budynków mieszkalnych i projektów wielofunkcyjnych. Sprzedaż detaliczna będzie rosła, zarówno w kanale „offline”, jak i „online”.

Trendy

- Klienci będą chętnie odwiedzać centra handlowe, jednak poziom odwiedzalności będzie skorelowany z liczbą zachorowań Covid-19.
- W 2022 r. na rynku przybędzie ok. 300.000 mkw. nowej powierzchni handlowej skupionej w tradycyjnych formatach, co oznacza wynik zbliżony do 2021 r.
- Wśród tradycyjnych formatów będą dominować parki handlowe. Dodatkowo, dynamicznie będzie przybywać także powierzchni handlowo-usługowej w parterach budynków mieszkalnych.
- Intensywnie będą się rozwijać dyskonty wielobranżowe oraz sieci spożywcze, szczególnie w formacie dyskontowym i „convenience”.
- Prognozowany jest wzrost sprzedaży „offline” i „online”, które będą się przenikać w modelu „omnichannel”.



Odwiedzalność i obroty

Rok 2021 był dla sektora handlowego kolejnym rokiem pełnym wyzwań spowodowanych pandemią. Podobnie jak w 2020 r. część obiektów handlowych funkcjonowała w niepełnym wymiarze przez sumarycznie ok. 2,5 miesiąca. Niemniej jednak, negatywny wpływ ograniczenia handlu na odwiedzalność był w 2021 r. mniejszy niż w pierwszym roku pandemii. Szacuje się, że poziom odwiedzalności obiektów handlowych w 2021 r. był o ok. 29% niższy niż w 2019 r., podczas gdy w 2020 r. odnotowano spadek o ok. 33%. W najlepszym miesiącu 2021 r. (wrześniu) odwiedzalność obiektów handlowych zbliżyła się do wartości sprzed pandemii dla analogicznego okresu. Pomimo niższej odwiedzalności w grudniu 2021 r. względem 2019 r. (ok. -13%), była ona znacząco wyższa niż w grudniu 2020 r., o ok. 37%.

Pozytywne sygnały odnotowano w ubiegłym roku także po stronie obrotów. Podczas gdy sumaryczny spadek obrotów w 2020 r. względem 2019 r. wyniósł aż 30%, wolumen obrotów w 2021 r. był mniejszy jedynie o 16% względem rezultatów z 2019 r. Udany był zwłaszcza 3 kw. 2021 r., w którym odnotowano wzrost sprzedaży o ok. 1% względem analogicznego kwartału przed pandemią. Relatywnie dobre wyniki odnotowano także w grudniu 2021 r., w którym obroty były niższe tylko o 5% w porównaniu z grudniem 2019 r.

Wykres 1: Obroty w 2020 & 2021 vs. 2019



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

Podaż

W 2021 r. rynek nowoczesnej powierzchni handlowej w tradycyjnych formatach* powiększył się o niemal 300.000 mkw. GLA, co oznacza, że roczny przyrost nowej podaży ukształtował się na poziomie z 2019 r., natomiast był o 12% wyższy względem 2020 r.

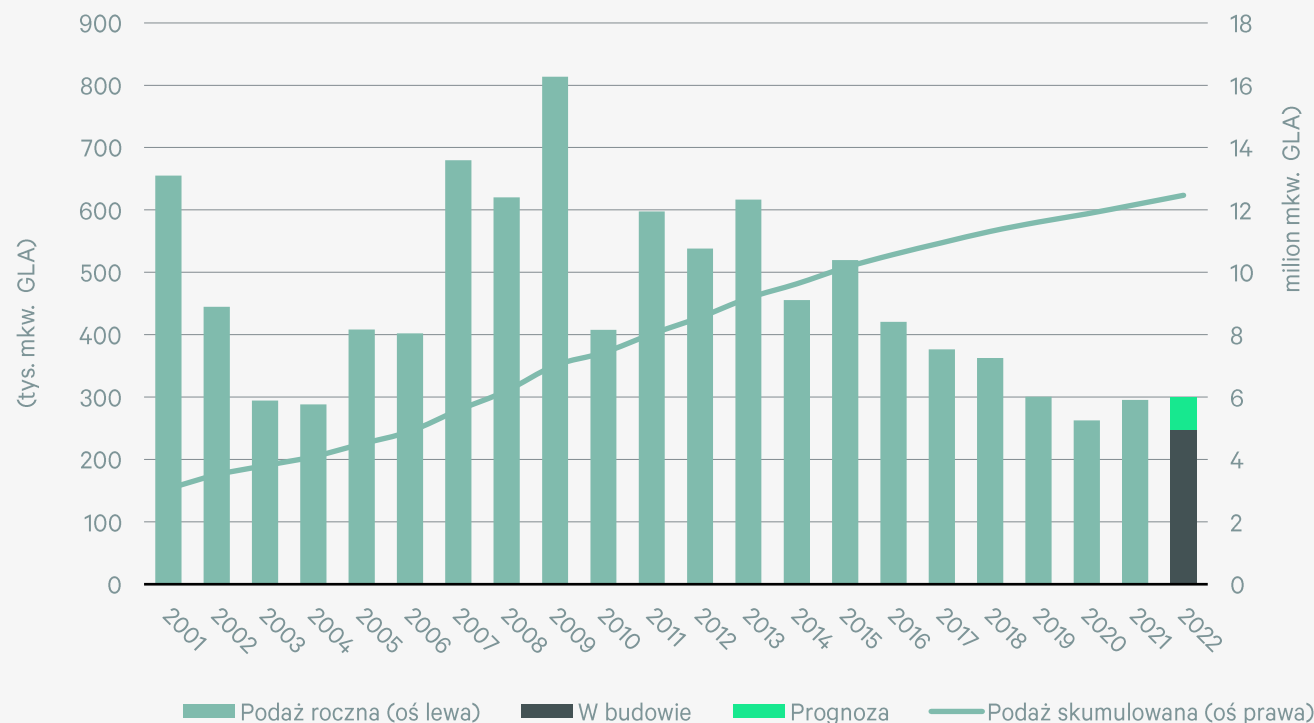
W 2022 r. spodziewany jest przyrost nowej powierzchni handlowej na podobnym poziomie, ok. 300.000 mkw. GLA. Obecnie w budowie znajduje się niemal 280.000 mkw. GLA, spośród których 90% przewidzianych jest na 2022 r.

Także w 2021 r., podobnie jak w pierwszym roku pandemii, parki handlowe wykazały odporność na rynkowe fluktuacje związane z Covid-19 i wpisały się w zmianę stylu życia konsumentów. Parki handlowe są cenione przez inwestorów i chętnie budowane przez deweloperów, wciąż poszukujących nisz na rynku. Obecnie dominują wśród tradycyjnych obiektów w budowie zarówno pod względem powierzchni (parki handlowe stanowią ponad połowę nowo powstających mkw.), jak i liczności (niemal 70% projektów). Uwaga deweloperów jest wyraźnie skierowana na małe ośrodki miejskie: ok. 60% nowo powstającej powierzchni w formacie parków handlowych zasili w najbliższym czasie miasta poniżej 100.000 mieszkańców.

Naturalnie postępująca ewolucja rynku powierzchni handlowych powoduje wzrost popularności handlu „convenience” nie tylko w parkach handlowych, ale również w parterach budynków mieszkalnych oraz projektach wielofunkcyjnych. Ta tendencja została spotęgowana przez pandemię, kiedy praca zdalna stała się bardziej popularna, a część konsumentów zmniejszyła swoją mobilność, dzięki czemu większego znaczenia nabrała oferta handlowo-usługowej w najbliższej okolicy.

*centra handlowe, parki handlowe, centra wyprzedażowe o powierzchni min. 5.000 mkw. GLA

Wykres 2: Podaż powierzchni handlowej



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

Popyt

Prognozy dla sprzedaży detalicznej mówią o wzroście wolumenów w obu kanałach. Zgodnie z prognozami Euromonitor International, sprzedaż w sklepach tradycyjnych wzrośnie o 8,9 mld EUR w perspektywie 2025 r., a sprzedaż „online” powiększy się o 9,7 mld EUR, osiągając udział 22% w sprzedaży detalicznej.

Niektóre marki z kategorii mody osiągnęły już liczbę sklepów stacjonarnych bliską optymalnemu, natomiast intensywna ekspansja obserwowana jest wśród dyskontów wielobranżowych oraz sieci spożywczych, szczególnie w formie dyskontowym i „convenience”. Intensywnie rozwija się również marka Half Price, polski debiut z 2021 r., która w Polsce i zagranicą posiada już ok. 50 sklepów stacjonarnych.

W 2021 r. na polski rynek weszło 11 nowych marek międzynarodowych, czyli dokładnie tyle, ile przed rokiem. Niemniej jednak, porównanie liczby debiutów z latami sprzed pandemii wskazuje na trend spadkowy.

Stawki czynszu i warunki najmu

Czynsze umowne w najlepszych centrach handlowych utrzymują się na stabilnym poziomie. Aktualnie wynoszą 100-130 EUR/ mkw./ mies. w Warszawie oraz 40-60 EUR/ mkw./ mies. w innych największych miastach Polski.**

Natomiast sytuacja rynkowa spowodowała, że najemcy zyskali większą możliwość negocjacji lub renegotjacji czynszów efektywnych. Podczas negocjacji nowych umów najmu pojawiają się również relatywnie nowe kwestie, takie jak krótsze umowy najmu, uzależnienie wysokości czynszu od obrotu czy tzw. klauzule OCR, zapewniające „zdrową” relację kosztów do przychodów osiąganych w danym sklepie.

W 2022 r. może występować presja na obniżkę czynszów w obiektach starszych, ze słabszą pozycją na rynku.

***moduł o wielkości ok. 100 mkw.*



06

Rynek przemysłowo-logistyczny

Największy z beneficjentów pandemii Covid-19 ze spektakularnymi wynikami w ubiegłym roku oraz dalszymi prognozami wzrostów.

Cztery rekordy w 2021 roku

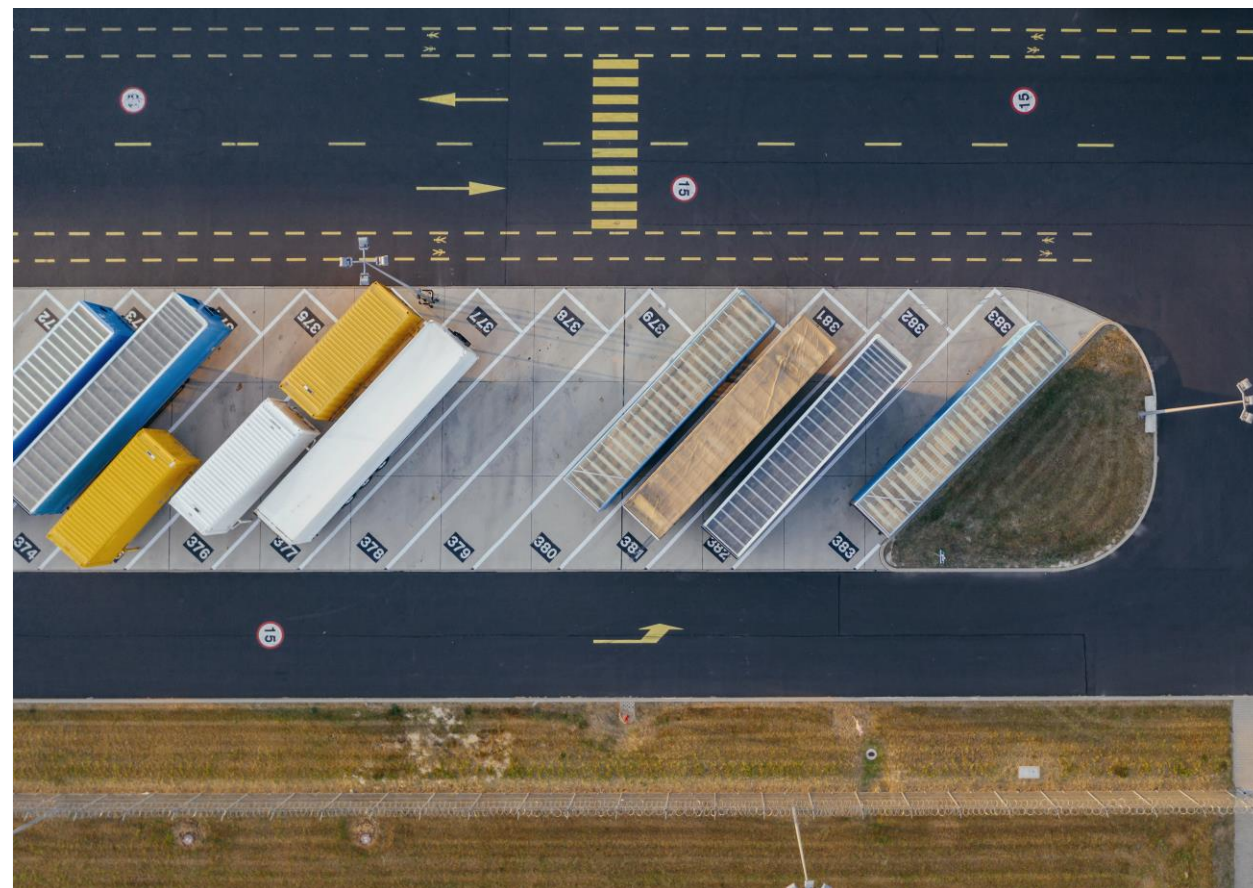
W 2021 roku odnotowane zostały aż cztery rekordy na rynku najmu w sektorze przemysłowo-logistycznym: rekordowo wysoki całkowity popyt, rekordowo niski wskaźnik pustostanów, rekordowy poziom nowej powierzchni oddanej do użytku oraz rekordowo wysoki poziom powierzchni w budowie na koniec roku. Ponadto, sektor magazynowy stanowił ponad połowę wolumenu inwestycyjnego. Te wyniki nie mogą świadczyć o niczym innym niż o tym, że 2021 był zdecydowanie rokiem magazynów.

Perspektywy na 2022 rok

Dopiero co w 2020 roku została przekraczana granica 20 mln m kw. całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, a już w 2022 przekroczona zostanie bariera 25 mln m kw. Nastąpi do najprawdopodobniej w połowie roku.

E-commerce jest i w dalszym ciągu będzie głównym motorem napędowym rynku magazynowego. Największe umowy podpisane w 2021 roku reprezentowały właśnie ten sektor.

Nowym standardem magazynowym będą obiekty o wysokości 12 m w świetle i wyższe oraz coraz większą wagę będzie się przywiązywać do aspektu zrównoważonego rozwoju w budynkach i idących za tym certyfikacji.



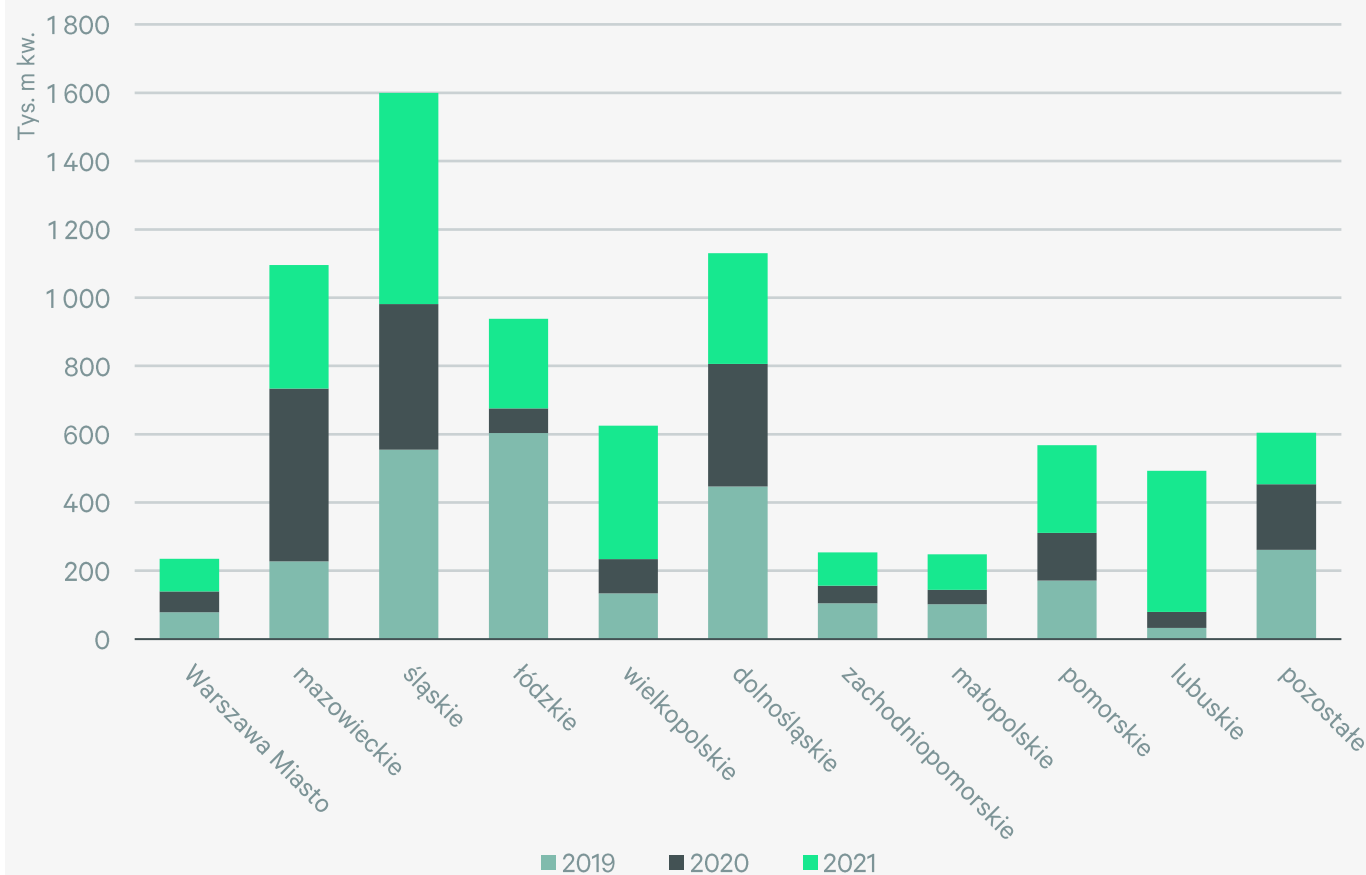
Podaż

Zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej osiągnęły na koniec 2021 roku poziom 23,8 mln m kw. Jest to wzrost o 16% w stosunku do stanu sprzed roku. Mimo swojego rozmiaru, rynek w dalszym ciągu rośnie w szybkim tempie – w ciągu ostatnich 5 lat od końca 2016 roku podaż całkowita wzrosła ponad dwukrotnie.

Na koniec zeszłego roku odnotowany został rekordowy poziom powierzchni w budowie – 4,6 mln m kw. Poprzedni rekord odnotowany został na koniec 2020 roku, gdy w budowie znajdowało się 2,01 mln m kw., co oznacza, że poprzedni najwyższy poziom budowy z końca roku został pobity o 129%. Aż 1,6 mln m kw. to budowy rozpoczęte tylko w czwartym kwartale. Niemal połowa powierzchni aktualnie budowanej pozostaje niewynajęta, jednak przed dostarczeniem powierzchni na rynek znaczna część z tego zostanie zabezpieczona umowami najmu i tym samym zaabsorbowana. Najaktywniejszymi rynkami pod względem budowy są: województwo łódzkie – 848 tys. m kw., dolnośląskie – 782 tys. m kw. i śląskie – 733 tys. m kw., stanowiąc połowę powierzchni w budowie w całej Polsce.

Kolejny rekord, czyli nowo oddana powierzchnia przemysłowo-logistyczna wynosząca w 2021 roku 3,08 mln m kw., z czego trzeci kwartał odpowiadał za najwyższy kwartalny wynik nowej podaży, zarówno w tym roku, jak i historycznie (1,06 mln m kw.). Wynik z 2021 okazał się o 13% wyższy od najwyższego poziomu nowej podaży do tej pory z 2019 roku, natomiast w porównaniu do roku poprzedniego, był to wzrost o 54%. Regiony, które podażyowo urosły najbardziej to woj. śląskie (o 618 tys. m kw.) i lubuskie (o 414 tys. m kw.) i powiększyły wspólnie zasoby magazynowe o ponad milion m kw. w zeszłym roku. Największą inwestycją oddaną do użytku w 2021 roku był Panattoni BTS Świebodzin dla klienta z branży e-commerce o wielkości 203 500 m kw. w województwie lubuskim.

Wykres 1: Nowa powierzchnia oddana do użytku w regionach w trzech ostatnich latach



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

“

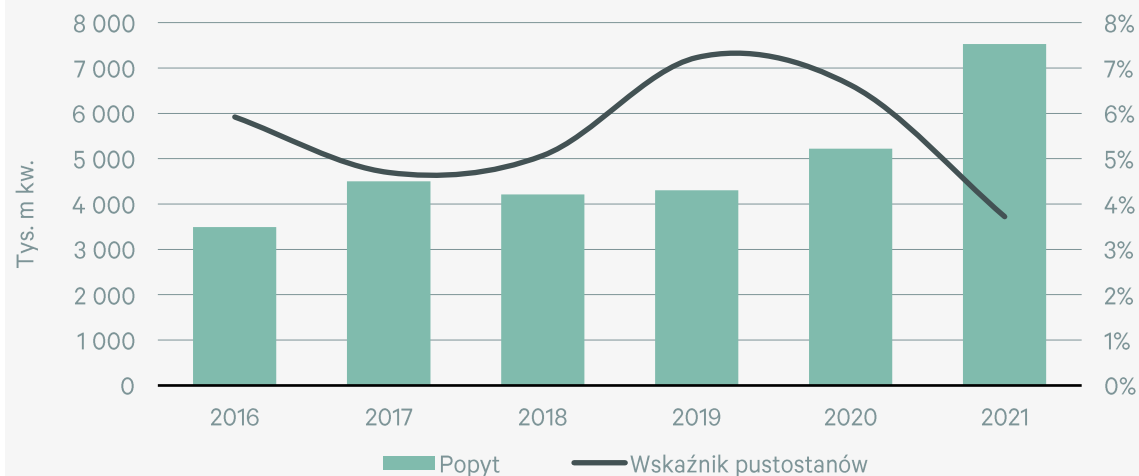
Największą umowę
odnotowaną w 2021 roku
było Panattoni BTS
Bydgoszcz z Zalando na
wielkość 146 000 m kw.

”

Pustostany

Kolejnym rekordem zasługującym na podkreślenie jest historycznie niska stopa pustostanów, która na koniec 2021 roku wyniosła 3,7%. Najniższym wynikiem odnotowanym do tej pory był poziom z końca 2017 roku, gdy wskaźnik pustostanów wyniósł 4,7%. W porównaniu do końca 2020 roku, aktualny poziom jest spadkiem o 2,9 p.p. Tak wysoki poziom powierzchni w budowie jest więc uzasadniony – na wielu rynkach w Polsce brakuje powierzchni do wynajęcia od zaraz. Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowany został w woj. śląskim – 7,7% i lubelskim 6,2%, co jest wciąż stosunkowo dość niskim poziomem pustostanów.

Wykres 2: Popyt i stopa pustostanów



Popyt

Ostatnią, lecz prawdopodobnie najbardziej imponującą z rekordowych zmiennych był popyt. Od kilku lat obserwowany jest wzmożony popyt na powierzchnie magazynowe, który został jeszcze dodatkowo przyspieszony przez pandemię Covid-19 w ubiegłym roku. W 2021 roku popyt całkowity brutto wyniósł 7,53 mln m kw., co jest wynikiem nieporównywalnym z żadnym poprzednim rokiem. W stosunku do roku 2020, w którym odnotowany został najwyższy do tej pory poziom popytu, jest to wzrost o 44%.

Zgodnie z tendencją z lat poprzednich, ostatni kwartał roku okazał się najmocniejszym, jednak po raz pierwszy w historii wynik kwartalny przekroczył 2 mln m kw. wynosząc ponad 2,6 mln m kw. Udział umów przedłużanych w popycie był w 2021 roku niższy niż w 2020 roku o ok. 7 p.p. Umowy BTS stanowiły w całkowitym popycie 12%. Popyt netto wyniósł tym samym 4,8 mln m kw.

Aż w czterech regionach Polski popyt wyniósł ponad milion metrów kwadratowych. Były to, w kolejności: Poznań (1,13 mln m kw.), Katowice (1,11 mln m kw.), Warszawa Region (1,09 mln m kw.) oraz Wrocław (1,01 mln m kw.).

Największa umowa w zeszłym roku została natomiast podpisana w innym regionie niż powyższe i było to województwo kujawsko-pomorskie. Transakcja o wielkości 146 000 m kw. w formule BTS została zawarta przez Zalando w Panattoni BTS Bydgoszcz. Ten najemca podpisał w zeszłym roku jeszcze drugą dużą umowę, również w okolicy Bydgoszczy.

Dowodzi to po raz kolejny, jak duży wpływ na rynek magazynowy ma sprzedaż internetowa. Według danych Euromonitor International, w 2021 roku wolumen e-commerce w handlu całkowitym w Polsce stanowił 15% i zgodnie z prognozami będzie rosnać w szybkim tempie i za 5 lat osiągnie 18%, a należy również pamiętać, że odbiorcami towarów z magazynów ulokowanych w Polsce są nie tylko polscy konsumenci.

Dalsze wzrosty

Przewidujemy, że rynek magazynowy będzie w kolejnych latach w dalszym ciągu wzrastać. Bardzo wysoki poziom powierzchni w budowie pozwala przypuszczać, że w 2022 czeka nas jeszcze wyższy poziom nowej podaży niż w minionym roku. Popyt również prognozowany jest na poziomie podobnym, lub wyższym niż w 2021 roku. Pojawią się nowi gracze – zarówno nowi najemcy, nowi deweloperzy oraz nowi inwestorzy poszukujący produktu, ponieważ Polska jest bardzo atrakcyjnym rynkiem na tle Europy.

Prognozowany jest stopniowy wzrost stawek czynszowych za dobrej jakości powierzchnie magazynowe, które aktualnie oscylują w granicach 2,8-4,0 EUR/ m kw./ miesiąc. Przełożenie mają na to wzrastające koszty budowy oraz wzrastać prawdopodobnie będą też ceny gruntów, na których magazyny będą powstawać.



07

Rynek mieszkaniowy

Wzrost stóp procentowych wpłynie na wielkość popytu ze strony indywidualnych nabywców.

Najwięksi deweloperzy są zainteresowani sektorem mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem.

Rynek mieszkaniowy

Obserwujemy stopniową, ale wyraźną zmianę na rynku mieszkaniowym. Rosnące ceny i coraz wyższe stopy procentowe zmniejszają popyt na mieszkania ze strony indywidualnych nabywców.

Tymczasem rozwija się sektor instytucjonalnego najmu mieszkań, z coraz większą liczbą czołowych deweloperów mieszkaniowych zainteresowanych obecnością w sektorze Build-to-Rent (mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem).

Dynamiczny wzrost cen mieszkań obserwowany w 2021 roku wynikał w dużej mierze ze zmian po stronie kosztów budowy nowych mieszkań: rosnących cen materiałów budowlanych, skutków przerwanych łańcuchów dostaw, rosnących kosztów robocizny, wreszcie rosnących kosztów finansowania.

Wzrost cen odbywał się w warunkach stosunkowo wysokiej inflacji, co było jedną z przyczyn akceptacji wyższych cen przez nabywców indywidualnych. Osoby chcące poprzez zakup mieszkania ochronić wartość posiadanego kapitału przed skutkami inflacji stały się istotnymi uczestnikami rynku.

Na schłodzenie popytu po stronie indywidualnych nabywców wyraźny wpływ miały kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez Radę Polityki Pieniężnej co miesiąc od października 2021 roku. W warunkach rosnących cen, ograniczonej podaży i niepewnych przyszłych warunków finansowania (zdecydowana większość kredytów hipotecznych w Polsce opiera się na zmiennej stopie procentowej) pod koniec roku zaobserwowano zmniejszenie sprzedaży.

W 2022 roku nadal będą występować czynniki ograniczające popyt indywidualny, ale utrzyma się popyt ze strony inwestorów instytucjonalnych (sektor BtR).



Warszawa - rynek nowych mieszkań

W minionym roku deweloperom warszawskim nie udało się odbudować podaży nowych mieszkań. Na koniec grudnia 2021 roku w ofercie w Warszawie znajdowało się 11 928 mieszkań, o 16,8% mniej niż na koniec 2020 roku. W całym 2021 roku do sprzedaży wprowadzono 18 881 mieszkań (o 16,0% więcej niż w poprzednim roku). Sprzedano jednak znacznie więcej, bo 21 293 mieszkania (wzrost o 20,4% r/d/r).

W pierwszej połowie minionego roku liczba transakcji wyraźnie przewyższała liczbę mieszkań wprowadzonych do sprzedaży, a wyniki sprzedażowe były bardzo dobre, nawet na tle rezultatów sprzed pandemii. W połowie roku sytuacja zmieniła się – sprzedaż wyraźnie zmalała, wracając do poziomu niższego nawet niż w III kwartale 2020 roku. Na zmniejszenie popytu wpływ miał splot szeregu czynników, wśród których na pierwszych miejscach należy wymienić malejącą ofertę, rosnące ceny mieszkań i rosnące oprocentowanie kredytów hipotecznych.

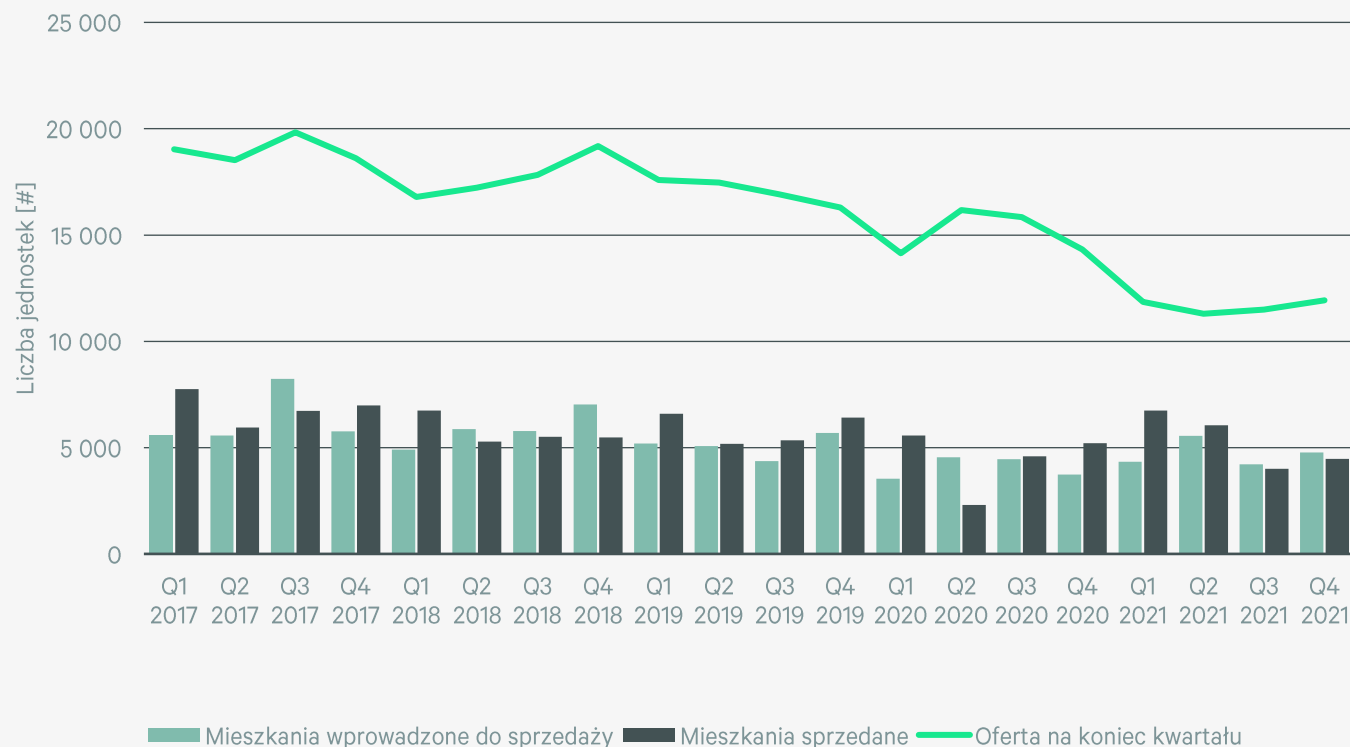
Perspektywy – 2022 rok.

Rosnąca niepewność w otoczeniu rynku mieszkaniowego, wysokie prawdopodobieństwo dalszego wzrostu stóp procentowych (a wraz z nim kosztów kredytowania), oraz rosnące ceny mieszkań będą wpływały ograniczająco na popyt. Wyniki rynkowe wskazują, że deweloperzy nadal mają problemy z uruchamianiem nowych inwestycji. W tej sytuacji ograniczona sprzedaż może sprzyjać odbudowie oferty.

Deweloperzy chętnie będą rozważać możliwość podjęcia współpracy z inwestorami instytucjonalnymi.

Jednym z czynników ograniczających sprzedaż jest stosunkowo niewielki wybór mieszkań

Wykres 1: Trendy rynkowe (pierwotny rynek mieszkaniowy, Warszawa)



Źródło: redNet Consulting;

Warszawa - ceny nowych mieszkań

Od kilku lat ceny nowych mieszkań w Warszawie znajdują się w rosnącym trendzie. Pierwsze uderzenie pandemii w marcu 2020 roku spowodowało wyhamowanie ich wzrostu. Jednak już w całym 2021 ceny oferowanych mieszkań systematycznie rosły. Wyróżnia się zwłaszcza ostatni kwartał minionego roku. Deweloperzy wprowadzili wówczas do sprzedaży mieszkania o przeciętnej cenie 12 757 PLN/mkw., o 15,1% wyższej niż w poprzednim kwartale. Nabywcy po raz kolejny zaakceptowali droższą ofertę. Przeciętna cena ofertowa mieszkań sprzedanych w IV kwartale 2021 roku wyniosła 12 235 PLN/mkw., o 6,5% więcej niż w poprzednim kwartale i o 13,1% więcej, niż przed rokiem.

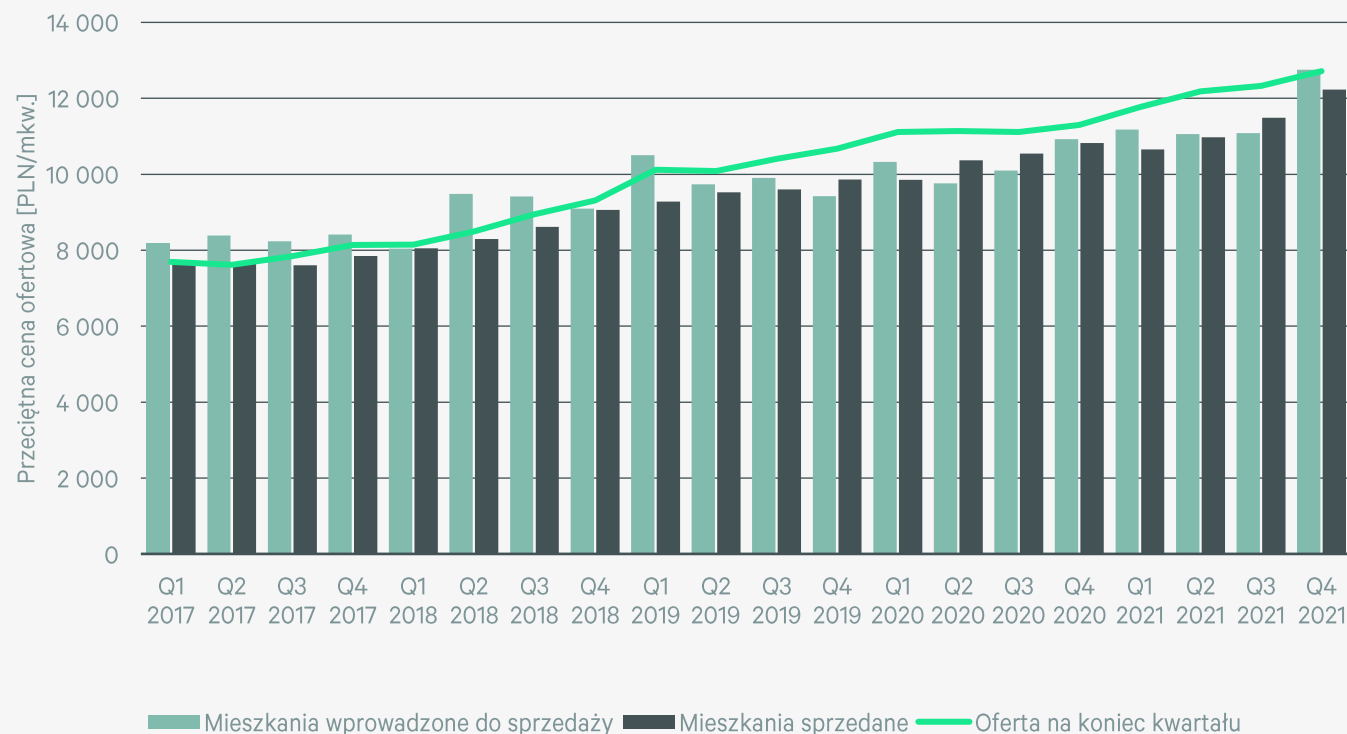
Na koniec grudnia 2021 roku przeciętna cena ofertowa mieszkania dostępnego na pierwotnym rynku mieszkaniowym wyniosła 12 719 PLN/mkw., o 3,2% więcej niż w poprzednim kwartale i o 12,6% więcej niż przed rokiem. Biorąc pod uwagę, że inflacja konsumencka (CPI) w grudniu 2021 roku wyniosła 8,6%, a inflacja producencka (PPI) 14,2\$, realny wzrost cen ofertowych nowych mieszkań jest stosunkowo niewielki.

Perspektywy – 2022 rok

Obecny wzrost cen mieszkań w dużej mierze uzależniony jest od wzrostu kosztów realizacji inwestycji deweloperskich. W związku z tym w 2022 roku nie należy spodziewać się wysokich przecen nowych mieszkań, pomimo że wysoce prawdopodobne jest osłabienie popytu. Spowoduje ono jednak przede wszystkim wydłużenie czasu sprzedaży i przyczyni się do odbudowy oferty. W części inwestycji, zwłaszcza na obszarze wzmożonej konkurencji, zacząją się okresowo pojawiać akcje promocyjne.

W 2021 roku wzrost cen mieszkań w Warszawie był wyższy od inflacji (CPI)

Wykres 2: Ceny mieszkań (pierwotny rynek mieszkaniowy, Warszawa)



Źródło: redNet Consulting;

“ 2022 rok będzie okresem istotnych zmian na rynku mieszkaniowym ”

Pandemia mocno wpłynęła na sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce. Zmieniły się preferencje mieszkaniowe. Na chwilę zamarł rynek najmu wolnorynkowego, zdominowany przez studentów i młodych profesjonalistów. Zmiany w otoczeniu gospodarczym, w tym rosnąca inflacja, spowodowały narodziny nowego typu inwestora indywidualnego, liczącego przede wszystkim na utrzymanie wartości posiadanego kapitału, a nie na zyski z wynajmu mieszkań. Wzrost cen mieszkań spowodował, że na rynku znów na dużą skalę pojawili się flipperzy.

W 2022 rok rynek wchodzi przy wskaźnikach relacji popytu i podaży wciąż korzystnych dla deweloperów. Większość mieszkań nadal kupowana jest na etapie budowy, tylko 13,3% całej oferty nowych mieszkań stanowią gotowe lokale. Nabywcy rzadko decydują się na rezygnację z zakupionych mieszkań, choć w IV kwartale 2021 roku wskaźnik ten ponownie wzrósł (o 0,8 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem). W Warszawie wyprzedaż istniejącej oferty, jeśli na rynku nie pojawiłyby się nowe mieszkania, zajęłaby tylko 2,8 kwartału i to przy założeniu niezbyt wysokiej sprzedaży, na poziomie ostatniego półrocza.

Jednocześnie nie można zaprzeczać, że sytuacja na rynku zmieniła się w drugiej połowie 2021 roku, a zwłaszcza w jego ostatnich miesiącach.

Głównym sygnałem zmian było podniesienie stóp procentowych, ale w rzeczywistości mamy do czynienia ze splotem czynników niesprzyjających podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania.

Prawdopodobnym beneficjentem zmian na rynku mieszkaniowym będzie rynek najmu, ze względu na to, że najem mieszkania pozwala na większą elastyczność niż zakup mieszkania na własne potrzeby. Rozwój rynku najmu związany zaś będzie z coraz szerszą obecnością inwestorów instytucjonalnych, oferujących nowoczesny produkt. Już w 2021 roku deweloperzy mieszkaniowi związani z rynkiem kapitałowym, publikujący swoje wyniki sprzedażowe, zaraportowali blisko 6000 mieszkań sprzedanych inwestorom instytucjonalnym (z około 35 000 ogółem).

W 2021 roku zaprezentowano rządowy program *Polski Ład*, który ma ułatwić odbudowę gospodarki po pandemii. W programie znalazły się również przepisy dotyczące rynku mieszkaniowego, zarówno w kwestii budowy domów jednorodzinnych, preferencyjnych kredytów hipotecznych czy niektórych zasad podatkowych dotyczących rynku najmu. Znaczna część przepisów wejdzie w życie w 2022 roku, ale ich rzeczywiste rezultaty będzie można oceniać co najmniej z perspektywy 2023 roku.

13,3%

Udział gotowych niesprzedanych mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym (Warszawa, IV kw. 2021)

2,2%

Wskaźnik rezygnacji z zakupionych mieszkań (Warszawa, IV kw. 2021)

2,8

Relacja oferty do przeciętnej kwartalnej sprzedaży z ostatniego półrocza (Warszawa, IV kw. 2021)

Kontakty

Investment

Sean Doyle

Head of CEE Capital Markets
sean.doyle@cbre.com

Joanna Mroczek

Head of CEE Research
joanna.mroczek@cbre.com

Office

Łukasz Kałedkiewicz

Senior Director
Head of Advisory & Transaction Services
lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Katarzyna Gajewska

Associate Director
Research & Consultancy
katarzyna.gajewska@cbre.com

Retail

Magda Frątczak

Senior Director
Head of Retail
magda.fratczak@cbre.com

Agata Czarnecka

Director
Research & Consultancy
agata.czarnecka@cbre.com

Industrial & Logistics

Beata Hryniewska

Senior Director
Head of Industrial & Logistics
beata.hryniewska@cbre.com

Anna Bielacka

Consultant
Research & Consultancy
anna.bielacka@cbre.com

Residential

Marcin Jański

Head of Alternative Investment
marcin.janski@cbre.com

Agnieszka Mikulska

Senior Consultant
agnieszka.mikulska@cbre.com

© Copyright 2022. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.