

Colliers

Polska

# Market Insights



Raport Roczny 2023



## Szanowni Państwo,

Oddajemy do Państwa dyspozycji nasz najnowszy raport „**Market Insights 2023**”, w którym podsumowujemy sytuację w sektorze inwestycyjnym, finansowym, PRS, biurowym, handlowym i magazynowym, jak również rynku gruntów inwestycyjnych oraz wskazujemy na trendy, które mogą kształtować rynek w roku bieżącym.

Dotykamy również ważnych tematów związanych z ESG, aktualnymi zmianami prawnymi czy certyfikatami.

W ubiegłym roku odnotowaliśmy liczne wydarzenia i trendy kształtujące rynek nieruchomości:

- Wysokie ceny surowców i paliw, zakłócenia w łańcuchach dostaw, kryzys energetyczny hamują wzrost gospodarczy w Polsce. W 2022 roku obserwowano znaczące spowolnienie dynamiki wzrostu. Jednocześnie odnotowano wzrost wskaźnika inflacji.
- Pomimo spadku ogólnego wolumenu inwestycji w Europie, region Europy Środkowo-Wschodniej utrzymał poziom zbliżony do 2021 roku. Aktywność inwestycyjna w Polsce spowolniła dopiero w drugiej połowie ubiegłego roku, co spowodowało spadek całkowitego rocznego wolumenu inwestycji z 6,3 mld EUR do 6,0 mld EUR r/r.
- Ceny gruntów inwestycyjnych nie uległy zauważalnej kompresji i utrzymały się przez cały rok na stabilnym poziomie, mimo znacznie powolniejszej dynamiki sprzedażowej na rynku gruntów inwestycyjnych względem poprzedniego roku.
- W ostatnich miesiącach sektor nieruchomości komercyjnych był zdeterminowany przez rosnące oprocentowanie kredytów w złotym, a następnie w strefie euro oraz większy nacisk na kwestie ESG, preferowane finansowanie budynków zielonych.
- Rok 2022 to wzrost wymogów ESG dla sektora nieruchomości - w życie weszły dwa główne cele taksonomiczne.
- W minionym roku deweloperzy oddali do użytku ponad 642 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego niemal 237 tys. m<sup>2</sup> w Warszawie. Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych na rynku biurowym w 2022 r. wyniósł około 1,48 mln m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 19% w porównaniu do 2021 r.
- Rok 2022 przyniósł łącznie ponad 319 tys. m<sup>2</sup> GLA nowej powierzchni w 27 nowych obiektach handlowych oraz 10 rozbudowach – w większości w formacie parków handlowych oraz w mniejszych ośrodkach.
- Rynek przemysłowo-logistyczny wciąż dynamicznie się rozwija. Wolumen nowej podaży w 2022 r. osiągnął poziom 4,4 mln m<sup>2</sup>, co było najwyższą wartością w historii.
- Decydujący wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym miały rosnące stopy procentowe oraz nowe rekomendacje KNF dotyczące zasady wyliczenia zdolności kredytowej. Dla rynku najmu instytucjonalnego rok 2022 oznaczał z jednej strony wyższe koszty finansowania oraz ryzyka wynikające z geopolityki, a z drugiej: szybką komercjalizację projektów wprowadzanych na rynek.

**Dominika Jędrak**

Director, Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers



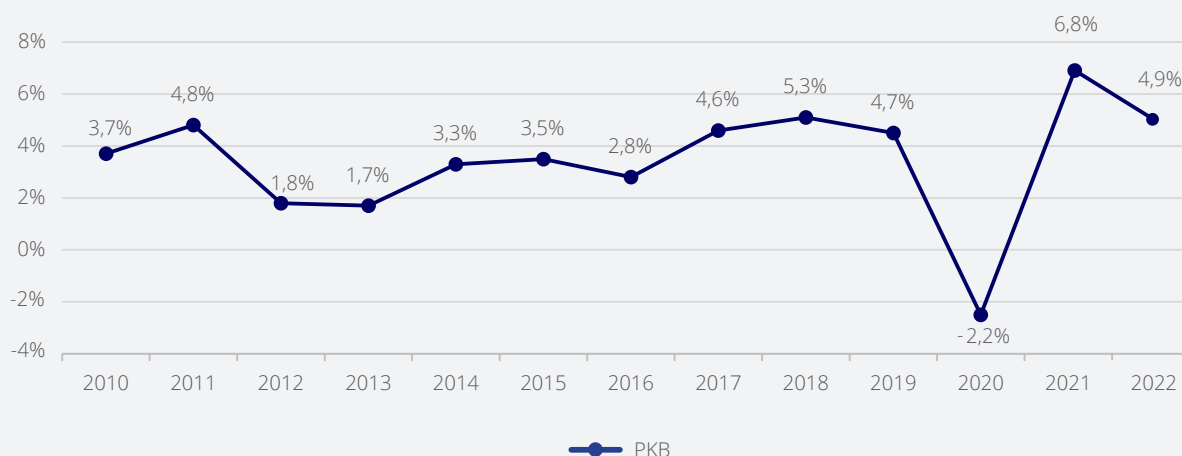
# Spis treści

- 04      **Gospodarka**  
PKB, inflacja i inne wskaźniki ekonomiczne - analiza sytuacji gospodarczej w Polsce oraz prognozy na rok bieżący.
- 
- 06      **Rynek inwestycyjny**  
Podsumowanie aktywności inwestycyjnej na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w minionym roku. Kluczowe transakcje, ich wartość i najlepsze stopy zwrotu w poszczególnych sektorach w 2022 r. oraz prognozy.
- 
- 10      **Finansowanie**  
Sentyment instytucji finansujących względem sektorów rynku nieruchomości.
- 
- 12      **Rynek mieszkaniowy**  
Podsumowanie sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce w 2022 r. z uwzględnieniem kluczowych parametrów rynkowych, trendów i prognoz na 2023 r.
- 
- 16      **Rynek gruntów inwestycyjnych**  
Porównanie cen gruntów mieszkaniowych, biurowych, handlowo-usługowych i przemysłowo-magazynowych w poszczególnych regionach Polski.
- 
- 20      **Rynek biurowy**  
Podsumowanie sytuacji na rynku biurowym w Polsce w 2022 r. z uwzględnieniem kluczowych parametrów rynkowych, trendów i prognoz na 2023 r.
- 
- 22      **Środowisko pracy**  
Wyzwania związane z hybrydowym modelem pracy.
- 
- 28      **Rynek handlowy**  
Podsumowanie sytuacji na rynku handlowym w Polsce w 2022 r. z uwzględnieniem analizy kluczowych parametrów rynkowych, trendów i prognoz na 2023 r.
- 
- 34      **Rynek magazynowy**  
Podsumowanie sytuacji na rynku logistyczno-magazynowym w Polsce w 2022 r. z uwzględnieniem analizy kluczowych parametrów rynkowych, trendów i prognoz na 2023 r.
- 
- 34      **ESG**  
Podstawa dla nowej generacji praktyki zielonego budownictwa, napędzanej przez zmieniające się przepisy, nowe oczekiwania dotyczące wydajności operacyjnej i rozwijającej się infrastruktury energetycznej.
-

## Zarys ogólny

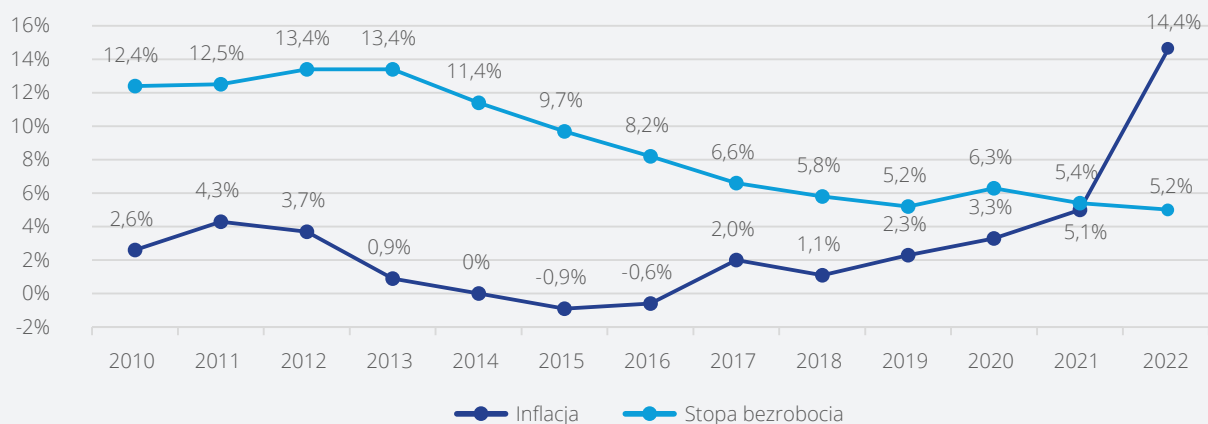
- Początek 2022 roku wskazywał na powolny powrót polskiej gospodarki do stanu sprzed pandemii. Jednak rosyjska agresja na Ukrainę oraz jej konsekwencje spowodowały, że założenia z początku roku należało zrewidować. Wysokie ceny surowców i paliw, zakłócenia w łańcuchach dostaw, kryzys energetyczny czy nieodblokowanie środków z KPO, to tylko kilka przyczyn, które znacząco hamują wzrost gospodarczy w Polsce.
- W ubiegłym roku obserwowano znaczące spowolnienie dynamiki wzrostu PKB z kwartału na kwartał. Szacuje się, że produkt krajowy brutto wyniósł 4,9% r/r, osiągając tym samym nieznacznie wyższy poziom od oczekiwań analityków sprzed roku. Istotny jest IV kwartał 2022 r. i wzrost PKB o 2,2-2,3 % r/r, który był najwolniejszy od I kwartału 2021 r.
- W 2022 roku inflacja rosła w dynamicznym tempie. Na przestrzeni miesięcy zaobserwowano wzrost z poziomu 9,4% r/r w styczniu do 16,6 % r/r w grudniu. Ostatni tak wysoki odczyt obserwowany był w 1997 roku. Wśród głównych czynników wpływających na daną sytuację należy wymienić przede wszystkim zakłócenia w globalnych łańcuchach dostaw oraz wzrost cen gazu i ropy naftowej na świecie.
- W pierwszych trzech kwartałach roku decyzją Rady Polityki Pieniężnej stopy procentowe były podnoszone aż do poziomu 6,75%. Dopiero w IV kwartale 2022 r. zdecydowano się na pozostawienie stóp procentowych na niezmiennym poziomie aż do końca roku. Grudniowa stopa referencyjna równa 6,75% była wyższa o 500 punktów bazowych względem grudnia 2021 roku. Jest to również najwyższy poziom stóp procentowych w Polsce od 2005 roku.
- W 2022 roku niewątpliwie duży wpływ na sytuację zatrudnionych i zatrudniających miała trwająca wojna w Ukrainie. Stabilizację rynku pracy osiągnięto poprzez wprowadzenie tarcz antykryzysowych i antyinflacyjnych oraz przepisów umożliwiających legalną pracę obywatelom Ukrainy na terenie kraju. W okresie całego roku został odnotowany spadek stopy bezrobocia o 1 p.p. do poziomu 5,2% na koniec grudnia. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w grudniu 2022 r., tempo wzrostu płac w sektorze przedsiębiorstw było wyższe o 10,3% względem grudnia 2021 r.
- Produkcja przemysłowa na koniec 2022 roku wzrosła jedynie o 1,0% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Znaczący wzrost zanotowały branże eksportowe, korzystające z inwestycji zagranicznych, natomiast słabsza dynamika wzrostu była szczególnie obserwowana w przemyśle ciężkim (energia, chemia, metalurgia) oraz w branży budowlanej.
- Początek roku przyniósł kurs euro po niespełna 4,6 zł i napawał optymizmem na przełamanie „covidowej” linii trendu wzrostowego. Rozpoczęcie w lutym rosyjskiej agresji na Ukrainę spowodowało, że kurs euro po raz pierwszy sięgnął 5 zł, a złoty był najsłabszy w historii względem głównych walut. Po uspokojeniu sytuacji na parze euro-złoty w III kwartale minionego roku, nastąpił gwałtowny wzrost kursu dolara. Amerykańska waluta jesienią była najmocniejsza od 20 lat i pierwszy raz kupno 1 dolara kosztowało ponad 5 złotych. Natomiast cały miniony rok kończyliśmy z kursem euro 4,68 zł i dolara 4,39 zł.

Tempo wzrostu PKB (%)



Źródło: Colliers

### Stopa bezrobocia oraz wskaźnik inflacji (%)



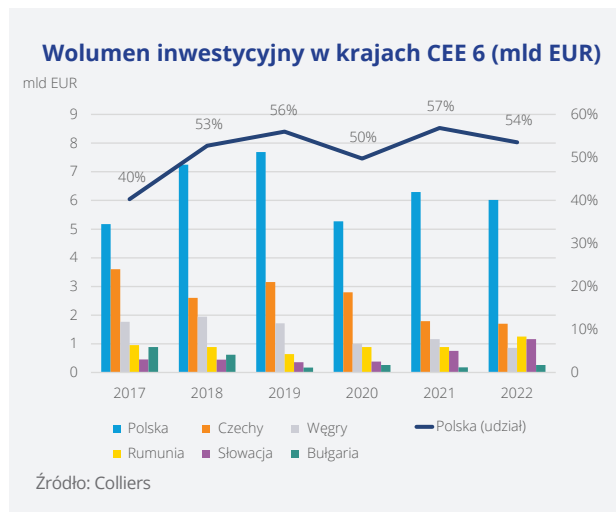
Źródło: Colliers

## Prognozy

- Scenariusz Banku Santander zakłada, że rok 2023 będzie w dużym stopniu odbiciem lustrzanym roku 2022. Po spodziewanym słabym I kwartale 2023 roku (dynamika PKB r/r spadnie poniżej zera), zakładane jest stopniowe ożywienie aktywności i powolne wychodzenie z dołka recesji w kolejnych kwartałach roku. Przyczyną tego będą wciąż wysokie stopy procentowe, malejąca ale nadal utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja, niepewna sytuacja na rynku energetycznym oraz trwający konflikt na linii Ukraina-Rosja. Analitycy przewidują, że średnie tempo wzrostu PKB w 2023 r. wyniesie około 0,7%.
- Szacuje się, że ze względu na przewidywany spadek dynamiki wynagrodzeń oraz pogorszenie wyników firm, popyt na pracę może zacząć spadać. Poziom bezrobocia oraz skala zwolnień ma pozostać na poziomie umiarkowanym. Analitycy przewidują, że na koniec 2023 roku stopa bezrobocia będzie oscylować w granicach 5,7%.
- Przewiduje się, że przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrośnie o około 11% w 2023 roku. Analitycy Banku Santander podkreślają również, że silniejszemu wyhamowaniu wzrostu płac zapobiegnie dość znacząca podwyżka płacy minimalnej o około 20%.
- Prognozy wskazują, że inflacja w Polsce osiągnie szczyt (około 20% r/r) w lutym bieżącego roku, a w dalszej części roku będzie systematycznie spadać. Oczekuje się, że będą miały na to wpływ m.in. niższe ceny surowców, paliw i materiałów oraz złagodzenie zakłóceń w łańcuchach dostaw. Przewidywania analityków zakładają, że rok 2023 zakończymy z inflacją na poziomie około 10% r/r.
- Według analityków Rada Polityki Pieniężnej nie będzie skłonna podnosić stóp procentowych w tym roku. Jednocześnie specjaliści nie przewidują także ich obniżania w danym roku. Podkreślają również, że odchylenie od scenariusza bazowego będzie zależało od tego, jak zachowa się inflacja.
- W 2023 roku przewidywane jest osłabienie popytu – spadek popytu krajowego oraz stabilny, ale niski wzrost popytu zagranicznego. Analitycy podkreślają, że wysokie ceny oraz ograniczona dostępność dóbr energetycznych będą negatywnie wpływać na popyt konsumencki na inne dobra i usługi.
- Początek 2023 roku, ze względu na dołek recesji, może być dość trudnym okresem dla polskiej waluty. Natomiast przewidywane jest w dalszej części roku stopniowe umocnienie złotego, czego powodem ma być korzystna sytuacja płynnościowa na polskim rynku oraz poprawa nastrojów inwestycyjnych.

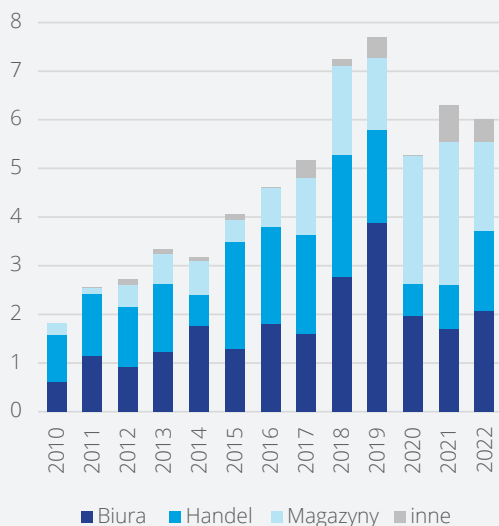
## Zarys ogólny

- Rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych w regionie CEE-6 wykazał się dużą odpornością na globalne zawirowania makroekonomiczne w ostatnim czasie – kontynuacja wpływu pandemii COVID-19, wojna w Ukrainie i związany z nią kontekst geopolityczny, kryzys energetyczny, historycznie wysoka inflacja, gwałtowny wzrost kosztów długu senioralnego i ogólne obawy o wzrost gospodarczy w Europie.
- Pomimo spadku ogólnego wolumenu inwestycji w Europie o 25% r/r, region Europy Środkowo-Wschodniej osiągnął ponad 11 mld EUR - utrzymując poziom z 2021 roku.
- W regionie CEE-6 pozycję lidera z 54% udziałem w rynku utrzymała Polska, a następnie Czechy (15%), Rumunia (11%) i Słowacja (11%). Niespodziewanie rynek węgierski osiągnął wolumen transakcyjny tylko 0,9 mld EUR, co jest najgorszym wynikiem od 2015 roku.
- Aktywność inwestycyjna w Polsce spowolniła dopiero w drugiej połowie ubiegłego roku, co spowodowało spadek całkowitego rocznego wolumenu inwestycji o 4% r/r - z 6,3 mld EUR w 2021 roku do 6,0 mld EUR.
- Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne o łącznym wolumenie 5,5 mld EUR utrzymały poziom inwestycji z poprzedniego roku, co świadczy o wysokiej płynności, atrakcyjności i dużym zaufaniu zagranicznych, globalnych inwestorów.
- Podobnie jak w całej Europie, zmiany stóp zwrotu typu „prime” odnotowano we wszystkich klasach aktywów.

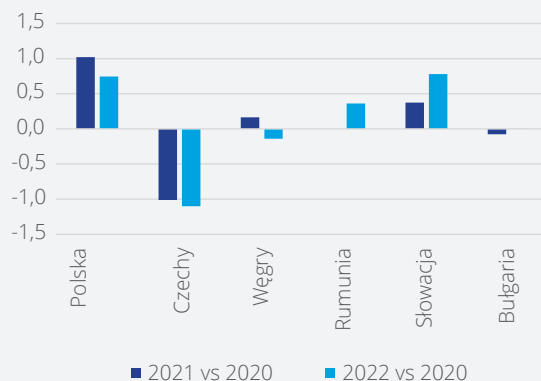


- Brak kapitału wewnętrznego spowodował duży wpływ kapitału globalnego na polski rynek. Inwestorzy z Europy Zachodniej zdominowali transakcje z 40% udziałem, przed kapitałem pochodzącym z Ameryki Północnej (20%), Europy Środkowo-Wschodniej (15%), MEA (10%) i APAC (7%).
- Kapitał z Europy Środkowo-Wschodniej nadal dominował rynek inwestycji w klasie aktywów biurowych w regionie, zarówno w zakresie podstawowym, jak i wartościowym, odnotowując szereg znaczących transakcji, przy jednoczesnym zwiększeniu zainteresowania logistyką.

**Wartość transakcji 2010-2022 (mld EUR)**



**Wolumen inwestycji - zmiana nominalna (mld EUR) 2020 vs. 2021, 2020 vs. 2022**



## Kluczowe dane

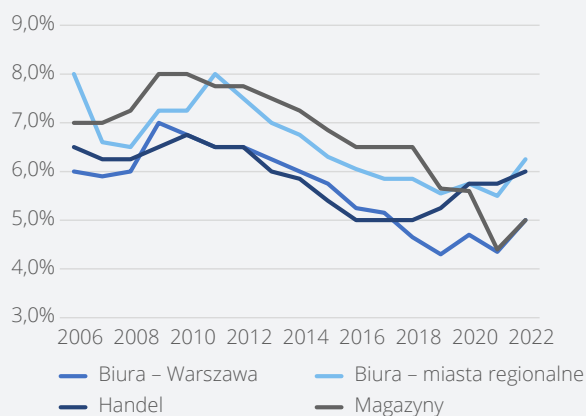
|                               | 2022               | 2021               | Zmiana (EUR)        | Zmiana (%)   |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| Obroty na rynku inwestycyjnym | <b>EUR 6.0 mld</b> | <b>EUR 6.3 mld</b> | <b>EUR -0.3 mld</b> | <b>-4.0%</b> |

| Najlepsze stopy zwrotu    | 2022 | 2021 | Trend |
|---------------------------|------|------|-------|
| Biura - Warszawa          | 5.0% | 4.3% | ▲     |
| Biura - miasta regionalne | 6.3% | 5.5% | ▶     |
| Obiekty handlowe          | 6.0% | 5.8% | ▶     |
| Magazyny BTS              | 5.0% | 4.0% | ▲     |
| Magazyny tradycyjne       | 5.5% | 4.3% | ▲     |

## Stopy kapitalizacji

- Stopy kapitalizacji za obiekty typu prime wzrosły w drugiej połowie roku we wszystkich klasach aktywów, jednak oczekuje się, że potencjał wzrostu czynszów w wielu segmentach złagodzi wszelkie znaczące, negatywne zmiany wartości kapitału.
- Stopy kapitalizacji dla obiektów przemysłowo-logistycznych typu prime typu multi-let wzrosły w ostatnim kwartale z poziomu poniżej 4,5% do 5,5%.
- Stopy kapitalizacji dla obiektów handlowych typu prime wynoszą obecnie 6,0%.
- Podobny trend wzrostowy odnotowano w przypadku biur, ale w drugiej połowie roku nie zawarto żadnej nowej transakcji benchmarkowej, ponieważ dostępność produktów na rynku jest ograniczona.

Najlepsze stopy zwrotu (2006-2022)



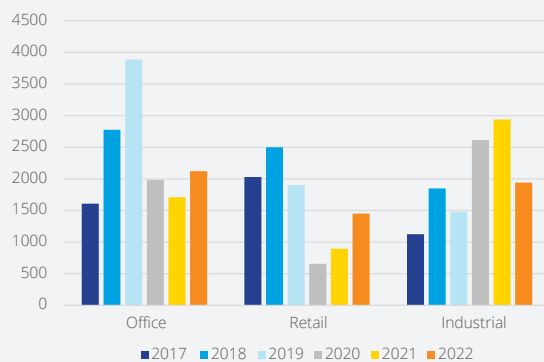
Źródło: Colliers



## Obroty na rynku

- Polski rynek inwestycyjny osiągnął 6,0 mld EUR w 2022 roku, w tym 0,5 mld EUR w transakcjach PRS typu forward funding.
- Stanowi to jedynie ok. 4% spadek w stosunku do całkowitego wolumenu z 2021 r., co jest doskonałym wynikiem biorąc pod uwagę globalne napięcie gospodarcze i gwałtowny spadek aktywności inwestycyjnej w Europie.
- Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne utrzymały poziom wartości inwestycji 5,5 mld EUR, podobnie do 2021 roku.
- Całkowita wartość inwestycji biurowych wzrosła o ok. 25% r/r z wolumenem 2,1 mld EUR i 36% udziałem w rynku. W 26 transakcjach nabyto 30 budynków biurowych, co świadczy o silnym ożywieniu i wysokim zaufaniu inwestorów, w szczególności na rynkach regionalnych, ale także w Warszawie, pod warunkiem dostępności odpowiedniego produktu.
- Warszawa stanowiła 50% udziału w rynku z zaledwie 9 transakcjami biurowymi. Ponad 80% wolumenu zostało wygenerowane w dwóch przełomowych transakcjach w strefie Centrum-Zachód: The Warsaw Hub i Generation Park Y.
- Wysoką aktywność odnotowano na biurowych rynkach regionalnych, gdzie wszystkie 6 głównych miast Polski (Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Katowice i Poznań) odnotowały istotne transakcje. W 17 transakcjach sprzedano 21 budynków biurowych o wartości 1 mld EUR. Oznacza to 125% wzrost rok do roku i drugi najlepszy roczny wynik w historii.
- Najwyższa aktywność odnotowano na rynku biurowym Wrocławia, gdzie zawarto 6 transakcji w budynkach biurowych o łącznej wartości 375 mln EUR (35% udziału w regionalnym rynku biurowym), a następnie Krakowa (6 transakcji, 206 mln EUR wolumenu i 19% udziału).
- Sektor handlowy zaczął odzyskiwać płynność i impet - wolumen transakcji wyniósł 1,45 mld EUR, co oznacza wzrost o ponad 60% r/r, 25% udział w całym rynku oraz wysoką płynność - ponad 50 sprzedanych aktywów.

Wolumen inwestycyjny w głównych klasach aktywów w ciągu ostatnich sześciu lat



Źródło: Colliers

- Inwestycje detaliczne były napędzane nie tylko przez akwizycje small-capów i restrukturyzację dużych portfeli, ale także przez pierwszą od 2018 roku transakcję dotyczącą centrum handlowego typu prime - Forum Gdańsk.
- W 2022 roku odnotowano spadek wolumenu inwestycji w sektorze przemysłowo-logistycznym - z 2,9 mld EUR w 2021 r. do 1 mld euro w ubiegłym roku (ponad 1/3 spadku r/r). Dynamiczny wzrost kosztów budowy, ograniczenia w dostępie do finansowania bankowego dla projektów spekulacyjnych zmusiły deweloperów do spowolnienia i poszukiwania nabywców kapitałowych, a inwestorów do czekania na nowe benchmarki cenowe. Transakcje w sektorze przemysłowo-logistycznym stanowiły 33% wolumenu inwestycji (47% w 2021 r.). Rynek odnotował 64 sprzedane aktywa w porównaniu do ponad 100 w roku poprzednim.
- Podobne czynniki, ale także brak produktu generującego przychody, awersja inwestorów do bardziej ryzykownego finansowania typu forward i struktur JV oraz finansowania denominowanego w PLN ze względu na profil przychodów w złotym, spowodowały mniejszą aktywność w sektorze PRS, gdzie wolumen inwestycyjny nieznacznie spadł (z 0,6 mld EUR w 2021 r. do 0,5 mld EUR w ubiegłym roku).

Wysoką aktywność odnotowano na wszystkich

6 głównych biurowych rynkach regionalnych

Polski. Sektor handlowy zaczął odzyskiwać

płynność i impet.



## Szczegóły i historia transakcji

- Dwie transakcje, obie w rejonie Ronda Daszyńskiego, wygenerowały ponad 80% wolumenu inwestycji biurowych w Warszawie w ubiegłym roku. Sprzedaż wieżowca Generation Park Y, w całości wynajętego przez PZU SA, przez Skanska, firmie Hansainvest za 0,29 mld EUR ustanowiła najniższą w historii stopę kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Polsce. Przejęcie The Warsaw Hub od Ghelamco przez Google, głównego najemcę budynku, za 580 mln EUR było największą w historii transakcją biurową w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej.
- Kapitał czeski i węgierski (Investika, Trigea, Adventum) był najbardziej aktywny na regionalnych rynkach biurowych. W czterech głośnych transakcjach nabył 9 budynków biurowych w Trójmieście, Wrocławiu i Katowicach, inwestując łącznie 0,33 mld EUR. Szwedzcy inwestorzy (Stena i Eastnine AB) wydali 250 mln EUR na zakup 3 najlepszych biur regionalnych w Poznaniu, Wrocławiu i Krakowie.
- Dwie największe transakcje biurowe na rynkach regionalnych miały miejsce w Poznaniu i Katowicach. Eastnine AB nabył od Skanska Nowy Rynek D za 120 mln EUR, a Investika kupiła od Echo Investment dwa budynki Face2Face za 113 mln EUR.
- Przejęcie Forum Gdańsk od Blackstone przez NEPI było największą transakcją typu single asset w ubiegłym roku, a także pierwszą transakcją w segmencie prime retail od 2018 roku ze stopą referencyjną na poziomie ok. 6,0%.
- Najbardziej znaczącą transakcją, stanowiącą 27% całkowitego wolumenu inwestycji w sektorze przemysłowo-magazynowym, było nabycie portfela 14 aktywów logistycznych przez CBRE Global Investors od Hillwood z raportowaną stopą kapitalizacji na poziomie 5,0%.

## Prognozy

- Polska, ze swoimi dobrymi wynikami inwestycyjnymi i prognozami makroekonomicznymi, pozostanie ważną europejską lokalizacją inwestycyjną i bramą do Europy Środkowo-Wschodniej.
- Biorąc pod uwagę pozytywną dynamikę na rynku najemców i silne perspektywy dalszego wzrostu czynszów, sektor biurowy powinien przyciągnąć inwestorów z segmentu core i add value we wszystkich jego segmentach.
- Zainteresowanie inwestorów sektorem przemysłowo-logistycznym powróci w 2023 roku wraz z napływem nowego kapitału i poprawą stóp zwrotu po lekkiej korekcie stóp kapitalizacji. Inwestorzy będą starali się wykorzystać potencjał wzrostu czynszów, ponieważ Polska, pomimo wzrostu znaczenia sektora I&L, pozostaje jednym z rynków o niższych czynszach w całej UE.
- Kontynuacja ożywienia w sektorze handlowym i powracające zainteresowanie inwestorów formatami handlowymi.
- Różnorodność kapitału zwiększy się wraz z wejściem na rynek nowych graczy, w tym z krajów bałtyckich oraz Bliskiego Wschodu.

## Zarys ogólny

Sytuacja polskiego sektora bankowego pozostaje na dobrym poziomie. Wyhamowanie akcji kredytowej szczególnie w sektorze kredytów hipotecznych zostało skompensowane wyższymi dochodami odsetkowymi i prowizjami.

W ostatnich miesiącach sektor nieruchomości komercyjnych był zdeterminowany przez rosnące oprocentowanie kredytów w PLN, a następnie w strefie EUR oraz większy nacisk na kwestie ESG, preferowane finansowanie budynków zielonych.

Wzrost oprocentowania szczególnie dotknął rynek złotowy, na którym funkcjonują projekty z sektora living PRS, domów studenckich i senioralnych. Banki są skłonne wspierać tego typu projekty, gdyż sektor ten ma bardzo mocne fundamenty rozwoju. Natomiast wysokie oprocentowanie w PLN, ok. 10% „all in” w skali roku powoduje, że poziom LTC/LTV oferowany przez banki dla tego typu sektora spadł do ok. 50%, czasem nawet poniżej. Dlatego finansowanie w EUR tego sektora byłoby bodźcem jego rozwoju. Dobrym sygnałem dla rynku jest finansowanie udzielone przez EBRD w kwocie do 50 mln EUR dla R4R Poland.

Nadal chętnie finansowany jest sektor przemysłowo-logistyczny. Natomiast ze względu na wzrost kosztów obsługi długu realny poziom LTV to max. 60%. Trend nearshoringu w Polsce spowodował, że coraz więcej powierzchni magazynowej wynajmowane jest na lekką produkcję.

Podejście banków do sektora biurowego doskonale odzwierciedla ostatnia transakcja będąca jedną z największych w Europie Środkowo-Wschodniej – refinansowanie budynków Varso Place w centrum Warszawy przez konsorcjum czterech banków. Mimo ogólnego spowolnienia banki są nadal skłonne finansować projekty biurowe w doskonałej lokalizacji i o dobrej strukturze najemców.

W sektorze nieruchomości handlowych nadal preferowane są parki handlowe i na te obiekty banki chętnie udzielają finansowania, przy zachowaniu bezpiecznych parametrów.

Kwestia ESG staje się kolejnym elementem analizowanym na etapie procedowania wniosku kredytowego. W ramach swoich procedur niektóre banki oczekują wypełnienia ankiety ESG lub przedłożenia Świadectwa Energetycznego EPC (Energy Performance Certificate). Z pewnością kwestie ESG będą zyskiwały na znaczeniu zarówno z perspektywy banków, jak i inwestorów.

“Wśród inwestorów panuje nastrój wyczekiwania na okazje, natomiast w opinii większości banków ich portfele są na tyle bezpieczne, że korekta wartości nie spowoduje fali restrukturyzacji.

**Mariusz Mroczek**  
Director, Head of Debt Financing, Corporate Finance CEE, Colliers





## Zarys ogólny

- **Rosnące stopy procentowe i spadek popytu**

- decydujący wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym miały rosnące stopy procentowe oraz nowe rekomendacje KNF dotyczące zasady wyliczenia zdolności kredytowej, według której do wskaźnika WIBOR oraz marży banku bank dolicza dodatkowych 5 punktów procentowych. W efekcie z rynku wykluczono wielu klientów, którzy nie dysponowali wystarczającymi środkami na zakup mieszkania. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym spadła o ok. 40% w stosunku do roku 2021 roku.

Około ¾ transakcji było zakupami gotówkowymi. Oznacza to, że klienci wciąż uważają zakup mieszkania jako atrakcyjną formę ulokowania i ochrony kapitału, szczególnie przy tak wysokiej inflacji.

- **Rynek wynajmującego** - z uwagi na ograniczoną dostępność kredytów hipotecznych, wzrosła liczba osób poszukujących mieszkania na wynajem. Podaż mieszkań na wynajem od lata 2021 r. pozostaje wyjątkowo niska bez względu na wielkość miasta. Po wybuchu wojny i napływie uchodźców liczba dostępnych mieszkań jeszcze bardziej spadła. Stawki najmu w 2022 roku wzrosły o około 30%-40% we wszystkich miastach wojewódzkich. Aktualny stan określić można więc mianem rynku wynajmującego.

- **Stabilizacja cen i dostosowanie podaży** - w siedmiu głównych miastach nominalny wzrost ceny ofertowej nie przekroczył 10%, co jest dowodem na stabilizację cen w ujęciu nominalnym. Ze strony deweloperów zauważyć można liczne akcje promocyjne, w tym oferowanie parkingów, komórek lokatorskich czy preferencyjne

harmonogramy płatności. Z uwagi na stabilizację cen połączoną z niższym popytem, deweloperzy w drugiej połowie roku zmniejszyli liczbę nowo wprowadzanych projektów do sprzedaży.

- **Rynek PRS** - rynek najmu instytucjonalnego w 2022 r. miał dwa oblicza. Po stronie transakcyjnej wyższe koszty finansowania oraz ryzyka wynikające z geopolityki ograniczyły w istotny sposób popyt ze strony funduszy. Na znaczące transakcje rynek czekał do czwartego kwartału. Przykładem jest sprzedaż wynajętych już budynków w projekcie w Krakowie przez Catella do Van der Vorm. Wybrani deweloperzy mieszkaniowi zamiast sprzedawać projekty lub portfele mieszkań do funduszy PRS, rozpoczęli działania w kierunku pozyskania inwestora finansowego i samodzielnego budowania platformy mieszkań na wynajem (Ronson czy Develia). Aktywność inwestorów w sektorze PRS była na nieznacznie niższym poziomie względem 2021 roku, osiągając przez cały 2022 rok wartość 0,5 mld EUR, obejmując zarówno transakcje typu forward funding i forward purchase, oraz – co jest nowością – pierwsze transakcje istniejących budynków.

Jednocześnie zauważyć należy pozytywne sygnały ze strony popytu konsumenckiego. Projekty wprowadzane na rynek najmu były bardzo szybko komercjalizowane (1-3 miesiące), w stawkach dużo powyżej biznesplanów. Niektóre fundusze zdecydowały się na wynajmowanie mieszkań pobierając czynsz w EUR, licząc dzięki temu na dostęp do tańszego finansowania w tej walucie.

Decydujący wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym miały rosnące stopy procentowe oraz nowe rekomendacje KNF dotyczące zasady wyliczenia zdolności kredytowej. W efekcie z rynku wykluczono wielu klientów, którzy nie dysponowali wystarczającymi środkami na zakup mieszkania.

## Prognozy

- **Ograniczony popyt na nowe mieszkania** - popyt nadal będzie ograniczony przez wysokie koszty kredytu hipotecznego. Poziom stóp procentowych oraz rekomendacje KNF dotyczące określania zdolności kredytowych, w połączeniu z wysokim wskaźnikiem inflacji, wciąż wpływają na spadek zdolności kredytowej Polaków. Sytuację może częściowo zmienić program Bezpieczny Kredyt 2%, który rząd ma zamiar wprowadzić w III kwartale 2023 roku.
- **Stabilizacja cen** - deweloperzy ograniczyli liczbę wprowadzanych na rynek projektów w odpowiedzi na sytuację gospodarczą. W efekcie, podaż nowych mieszkań w kolejnych miesiącach będzie się zmniejszać. To z kolei wpłynie na dalszą stabilizację cen w ujęciu nominalnym. Jednocześnie nie spodziewamy się zasadniczo spadków cen mieszkań w mikrolokalizacjach.
- **Stawki najmu lokali mieszkalnych mogą iść w górę** - poziom stawek najmu zależy od rozwoju sytuacji za wschodnią granicą. W przypadku kolejnej fali

uchodźców spadać może liczba dostępnych mieszkań, a co za tym idzie rosnąć będzie presja na wzrost cen. Ważnymi czynnikami będą również: wzrost kredytów hipotecznych, niska podaż mieszkań na rynku oraz mniejsza liczba oddawanych mieszkań przy jednoczesnym wysokim popycie – wewnętrznym oraz zewnętrznym. Choć nie spodziewamy się wzrostów, jakie odnotowano w roku 2022, to możliwe jest osiągnięcie rekordowych stawek najmu i kontynuację zjawiska „rynku wynajmującego” w polskich miastach.

- **Silne fundamenty rynku najmu** - fundamenty rynku najmu pozostaną nadal bardzo silne. Rosnące stawki najmu, oczekiwane obniżenie cen na rynku gruntów oraz większa konkurencja na rynku wykonawczym powinny pozytywnie wpłynąć na prognozowane przez fundusze PRS stopy zwrotu. To zaś powinno przełożyć się na większą liczbę transakcji. Niski popyt po stronie klientów indywidualnych pozostanie równoważony zakupami realizowanymi przez inwestorów instytucjonalnych.



## Zarys ogólny

- Wysoki koszt kapitału, energii, pracy oraz surowców postawiły deweloperów aktywnych w Polsce w trudnej sytuacji. Kurczące się zdolności zakupowe ludności, powolny wzrost zapotrzebowania na biura oraz ostrożne podejście kapitału zagranicznego do nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej doprowadziły do spowolnienia tempa inwestycji a przez to do zahamowania procesów zakupu gruntów inwestycyjnych.
- Pomimo znacznie powolniejszej dynamiki sprzedażowej na rynku gruntów inwestycyjnych niż w roku 2021, ceny nie uległy zauważalnej kompresji i utrzymały się przez cały rok na stabilnym poziomie. Sektorem rynkowym, który wciąż rozbudowywał swoje portfolio gruntów, pomimo rosnących kosztów działalności, okazała się branża przemysłowo-logistyczna.

“Miniony rok przyniósł duże, niespodziewane zmiany na rynku gruntów inwestycyjnych. Bolączką inwestorów i deweloperów mieszkaniowych stał się spadek popytu, a precyzyjniej – zdolności zakupowych społeczeństwa. Bardzo niskie tempo sprzedaży oraz wymuszone inflacją i kosztami pracy wysokie ceny gwałtownie zmniejszyły apetyt na nabywanie nowych działek pod przyszłe inwestycje. Trochę lepiej w nowej sytuacji gospodarczej odnaleźli się deweloperzy magazynowo-logistyczni, mierzący się przecież z podobnymi problemami, związanymi z rosnącymi kosztami działalności i finansowania.

Polska pozostaje jednak atrakcyjnym rynkiem dla sektora transportowo-logistycznego, podobnie jak segmentu PRS, który jest na początku swojej ekspansji. Liczba rozpoczętych procesów zakupu dużych, atrakcyjnie położonych działek inwestycyjnych tylko to potwierdza.

**Dariusz Forysiak**  
Director, Land | Investment Services, Colliers



# Sytuacja w głównych sektorach

## Sektor mieszkaniowy

- Choć zakupy mieszkań przez inwestorów indywidualnych i spekulacyjnych utrzymywały się na wysokim poziomie w pierwszym półroczu 2022 roku, gwałtowny wzrost inflacji oraz kosztów kredytu hipotecznego, w związku z podniesieniem stóp procentowych, zahamowały dynamikę sprzedaży na niespotykaną skalę. Według szacunków ekspertów sprzedaż mieszkań w całym 2022 roku spadła o ponad 40% w porównaniu do roku minionego, co jest wynikiem zbliżonym do 2017 roku.
- 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. Zjawisko to nie miało znaczącego wpływu na rynek, ze względu na małą skalę sektora PRS w Polsce.
- W porównaniu z 2021 rokiem, deweloperzy rozpoczęli w 2022 roku budowę o 30,5% mniejszej powierzchni mieszkaniowej, co przełożyło się na bardzo niski poziom zainteresowania zakupami nowych gruntów inwestycyjnych.
- Zainteresowaniem ze strony rynku inwestorskiego cieszyły się atrakcyjnie położone miejskie grunty mieszkaniowe o profilu „premium”, w lokalizacjach gdzie średnie ceny transakcyjne przekraczają 40 000 zł/m<sup>2</sup>. Mimo dobrych stóp zwrotu, przedsięwzięcia te cechuje wysoka kapitałochłonność i niewielka skala. Podaż gruntów o tym profilu dostępnych na rynku również pozostała ograniczona w zeszłym roku.
- Choć część deweloperów i inwestorów sondowało rynek z intencją redukcji „land banków” w celu zwiększenia płynności ani oni, ani pozostali właściciele gruntów mieszkaniowych, nie byli gotowi na redukcję cen ofertowych poniżej poziomów z 2021 roku.

## Sektor biurowy

- Dostosowywanie się rynku biurowego do rozpowszechnienia się modeli pracy hybrydowej oraz wysokich kosztów zarówno budowy jak i eksploatacji budynków znacząco ograniczyły zainteresowanie deweloperów gruntami o przeznaczeniu usługowo-biurowym.
- Popularne w okresie przedpandemicznym zakupy działek o profilu usługowym w celu przekształcenia funkcji lub tworzenia harmonijnych projektów o mieszanym przeznaczeniu zostały zawieszane ze względu na długość trwania procesów administracyjnych, trudniejszych do zaakceptowania w sytuacji znaczącego wzrostu kosztów finansowania przedsięwzięcia.

- Mała liczba odnotowanych transakcji pozwoliła na utrzymanie cen gruntów usługowo-biurowych na poziomie zbliżonym do 2021 r.

## Sektor magazynowo-przemysłowy

- Mimo odczuwalnego wzrostu kosztów transportu i kontynuacji zaburzeń w łańcuchu dostaw, branża logistyczno-magazynowa odnalazła nowy punkt równowagi umożliwiający wzrost aktywności pomimo zakłóceń spowodowanych wojną rosyjsko-ukraińską.
- Położenie Polski, rozwój infrastruktury transportowej oraz znacząca rola e-commerce i lokalnego rynku zbytu to nadal czynniki sprzyjające inwestycjom na gruntach przemysłowych. Tempo komercjalizacji powierzchni przemysłowych oraz liczba zawieranych umów na obiekty BTS oraz inwestycje w formule BTO utrzymało aktywność gospodarczą inwestorów, chociaż zauważalne były spadki w porównaniu do 2021 r.
- Po ostrożnym pierwszym półroczu 2022 r. deweloperzy magazynowi wrócili do aktywności budowlanej na skalę zbliżoną do drugiej połowy 2021 r. Nadal będziemy obserwować rosnący apetyt na atrakcyjne lokalizacje w obszarze gruntów inwestycyjnych o charakterze przemysłowym.
- Mała podaż dobrze przygotowanych gruntów inwestycyjnych oraz aktywność deweloperów pomogły utrzymać ceny transakcyjne na stabilnym poziomie na wszystkich rynkach regionalnych. Nie przewidujemy wzrostu cen, ale także nie spodziewamy się znaczących obniżek cen gruntów inwestycyjnych.

## Sektor handlowo-usługowy i hotelarski

- Wiodącą formą tworzenia nowych inwestycji na rynku handlowo-usługowym pozostają lokalne parki handlowe i samodzielne dyskonty wielkopowierzchniowe w mniejszych miejscowościach. Nasycenie rynków wielkomiejskich centrami handlowymi oraz mała podaż dostępnych gruntów w obrębie aglomeracji sprzyja wspólnym inwestycjom w projekty typu mixed-use oraz zakupom lokali usługowych w obiektach mieszkaniowych i biurowych.
- Brak popytu na grunty handlowe o wysokim potencjale zabudowy w centralnych lokalizacjach i niski średni wolumen transakcji oznaczały utrzymanie się cen w 2022 r. na stabilnym poziomie od 2018 r.

## Ceny

### Ceny gruntów mieszkaniowych

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

### Ceny gruntów biurowych

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

### Ceny gruntów handlowo-usługowych

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

### Ceny gruntów przemysłowo-magazynowych

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| Warszawa – I Strefa   | 135 – 220 EUR/m <sup>2</sup> |
| Warszawa – II Strefa  | 70 – 125 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Warszawa – III Strefa | 35 – 60 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Górny Śląsk           | 35 – 80 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Polska Centralna      | 25 – 60 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Poznań                | 40 – 60 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Wrocław               | 40 – 70 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Gdańsk                | 30 – 70 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Kraków                | 40 – 90 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Szczecin              | 30 – 50 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Bydgoszcz/Toruń       | 20 – 50 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Rzeszów               | 20 – 60 EUR/m <sup>2</sup>   |

Źródło: Colliers



## Prognozy

- Aktywność na polskim rynku gruntów inwestycyjnych w 2023 r. pozostanie uzależniona od wskaźników makroekonomicznych i decyzji administracyjnych wpływających na koszty finansowania przedsięwzięć. Zahamowaniu dynamiki zakupów nie będą jednak towarzyszyły gwałtowne zmiany cen w związku z oczekiwaniami właścicieli na temat wartości aktywów.
- Wzrost aktywności deweloperów magazynowo-logistycznych zwiększy zapotrzebowanie na dobrze skomunikowane grunty o tym profilu, w szczególności w regionach z dostępną tanią siłą roboczą oraz w lokalizacjach kluczowych w związku z zamknięciem części wschodnich granic.
- Wprowadzenie nowego programu wspierania zakupów mieszkaniowych planowane na drugą połowę roku oraz oczekiwanie spowolnienie wzrostu cen konsumpcyjnych może ożywić aktywność deweloperów sektora mieszkaniowego.
- Stabilizacja poziomu czynszów w dużych miastach sprzyjać będzie rozwojowi sektora mieszkań na wynajem, jednak ich rozwój spodziewany jest głównie z wykorzystaniem gruntów już zabezpieczonych przez deweloperów mieszkaniowo-usługowych.
- Stagnacja na rynkach gruntów handlowo-usługowych i biurowych może się pogłębić w związku ze spadkiem zainteresowania inwestorów kapitałochłonnymi, długoterminowymi projektami adaptacji istniejącej zabudowy i zmiany funkcji gruntu na mieszkaniową.

“

Gwałtowny spadek dynamiki sprzedaży mieszkań nikogo nie dziwi. Powodowany zmniejszoną dostępnością kredytów hipotecznych niski, pomimo niezaspokojonego społecznego zapotrzebowania, popyt zbiegł się w czasie z rekordowo wysokimi cenami wynikającymi z kosztu surowców, energii i pracy, a nie ze wzrostu marż. W tej sytuacji jedynym rozwiązaniem jest obniżenie podaży i spowolnienie działalności budowlanej planowanej na najbliższe lata.

Jednocześnie wzrost kosztu pieniądza w czasie, wynikający z warunków pozyskania finansowania w kraju i za granicą, oznaczają że długoterminowe i wielkoskalowe projekty znacznie straciły na atrakcyjności. Dlatego też wielu deweloperów szuka partnerów do wspólnych przedsięwzięć oraz innych form inwestycji o niższym nakładzie kapitałowym. Może być to okazja dla inwestorów sektora PRS, którzy zaoferować mogą deweloperom niższą cenę produktu końcowego, ale znacznie szybszy horyzont czasowy wyjścia z inwestycji.

**Krzysztof Chyla**  
Transaction Manager, Land | Investment Services,



## Zarys ogólny

- Na koniec 2022 r. całkowita podaż powierzchni na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 12,7 mln m<sup>2</sup>.
- W minionym roku deweloperzy oddali do użytku ponad 642 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego niemal 237 tys. m<sup>2</sup> w Warszawie. Wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów w 2022 r. odnotował rynek katowicki – 127 tys. m<sup>2</sup>.
- Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2022 r. wyniósł około 1,48 mln m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 19% w porównaniu do 2021 r. oraz o 25% w porównaniu do 2020 r.
- W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe największy, ok. 53% udział miały nowe umowy, co stanowi wzrost o 5 p.p. w stosunku do 2021 r. Udział renegotjacji/przedłużeń w wolumenie transakcji spadł o 8 p.p. i wyniósł 36%, natomiast ekspansji ok. 7%.
- Na rynku obserwujemy ograniczenie aktywności deweloperskiej – na koniec 2022 r. w budowie było ok. 772 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej (spadek o 36% w porównaniu do końca 2021 r.). Około 27% przypada na Warszawę – 209 tys. m<sup>2</sup>, natomiast w miastach regionalnych najczęściej projektów powstaje we Wrocławiu (169 tys. m<sup>2</sup>), Katowicach (129 tys. m<sup>2</sup>) oraz Krakowie (107 tys. m<sup>2</sup>).
- Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował wzrost do poziomu 13,5% wobec 11,3% na koniec 2021 r.
- Umowy podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły jedynie ok. 8% całkowitego popytu (spadek o 5 p.p. r/r), co przełożyło się na 125 tys. m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni w tych projektach.
- Czynsze bazowe są w wyraźnym trendzie wzrostowym, w Warszawie za powierzchnię biurową klasy A wyniosły od 12,5 do 27,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Natomiast w miastach regionalnych stawki czynszów utrzymały się na poziomie od 11 do 16,95 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## Podaż

- Od początku 2022 r. warszawski rynek biurowy powiększył swoje zasoby o blisko 233 tys. m<sup>2</sup>, o 27% mniej niż w minionym roku, gdy oddano do użytku największy roczny wolumen powierzchni na rynku warszawskim od 2008 r. Do użytku oddano 11 nowych budynków i przebudowę części handlowej na biurową w Placu Unii, gdzie 25% powierzchni pozostaje niewynajęta.
- Prawie 80% nowej podaży zlokalizowane jest w strefach centralnych – wśród największych budynków znalazły się Varso Tower (63,8 tys. m<sup>2</sup>), Forest Tower (51,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz SKYSAWA (31,3 tys. m<sup>2</sup>). Na Mokotowie pozwolenie na użytkowanie otrzymał budynek P180 (32 tys. m<sup>2</sup>).
- Na rynkach regionalnych oddano w sumie 240 budynki biurowe o łącznej powierzchni 405 tys. m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia najmu ukończonego projektu to 10,1 tys. m<sup>2</sup>.
- Rynkiem regionalnym z największym przyrostem nowej podaży były Katowice – podaż w mieście wzrosła w minionym roku prawie o 20%, do użytku oddano 10 projektów, a całkowita ukończona powierzchnia wyniosła 127 tys. m<sup>2</sup>. Wśród nich znalazły się .KTW II (39,9 tys. m<sup>2</sup>), Global Office Park A1 (27,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz A2 (27,9 tys. m<sup>2</sup>).
- Drugie miejsce pod względem przyrostu nowej podaży wśród miast regionalnych w 2022 r. zajął Kraków (100,5 tys. m<sup>2</sup>), a trzecie Wrocław (65,7 tys. m<sup>2</sup>). W 2022 r. żadnych nowych projektów biurowych nie oddano do użytku w Poznaniu.

## Popyt

- Wolumen transakcji zarejestrowanych w 2022 r. w Warszawie przekroczył 860 tys. m<sup>2</sup>, czyli o 34% więcej niż w 2021 r. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Centrum oraz COB. Łączny popyt brutto w strefach centralnych sięgnął ponad 505 tys. m<sup>2</sup>. W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na 355 tys. m<sup>2</sup>. Nowe umowy stanowiły w Warszawie 49% całkowitego wolumenu, przedłużenia i renegotjacje 39%, ekspansje 8% a powierzchnia na użytek właścicieli 3%.
- Na rynkach regionalnych popyt brutto w 2022 r. ukształtował się na poziomie 623 tys. m<sup>2</sup>, co jest wartością o 5% większą niż w 2021 r. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (ok. 32% regionalnego wolumenu najmu) i we Wrocławiu (22%). Umowy zawarte w projektach planowanych oraz w fazie budowy wyniosły 65 tys. m<sup>2</sup>.
- Podobnie jak w stolicy, na rynkach regionalnych większość transakcji to nowe umowy, które stanowiły około 59% całkowitego wolumenu transakcji. Do 30% spadł udział renegotjacji (zmiana o 13 p.p. r/r). Ekspansje stanowiły 6% rocznego popytu, natomiast wynajem na potrzeby właścicieli 4%.

## Główne wskaźniki 2022

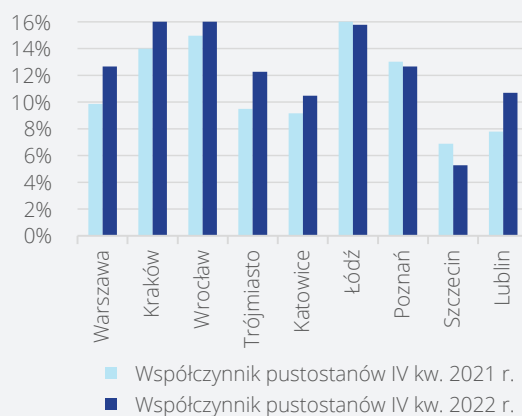
| Miasto       | Istniejąca podaż (m <sup>2</sup> ) | Nowa podaż (m <sup>2</sup> ) | Pustostany   | Powierzchnia w budowie (m <sup>2</sup> ) | Popyt (m <sup>2</sup> ) | Stawki czynszu (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|--|-------------------------|--|
| Warszawa     | 6 268 800                          | 236 800                      | 11,6%        | 209 000                                  | 860 100                 | 12,50-27,25                                  |
| Kraków       | 1 708 000                          | 100 500                      | 16,0%        | 107 200                                  | 198 100                 | 13,50-16,50                                  |
| Wrocław      | 1 327 900                          | 65 700                       | 15,6%        | 168 600                                  | 137 200                 | 13,50-15,90                                  |
| Trójmiasto   | 1 012 100                          | 50 600                       | 13,3%        | 69 600                                   | 101 000                 | 13,50-15,50                                  |
| Katowice     | 726 000                            | 127 300                      | 17,1%        | 129 200                                  | 62 700                  | 13,00-16,95                                  |
| Łódź         | 631 000                            | 43 300                       | 21,0%        | 16 700                                   | 48 400                  | 13,00-14,00                                  |
| Poznań       | 623 100                            | 0                            | 10,5%        | 68 800                                   | 46 500                  | 13,25-16,25                                  |
| Szczecin     | 186 000                            | 1 500                        | 5,8%         | 2 400                                    | 18 500                  | 11,00-14,50                                  |
| Lublin       | 223 400                            | 16 300                       | 16,6%        | 0  | 10 800                  | 11,00-13,50                                  |
| <b>Razem</b> | <b>12 706 300</b>                  | <b>642 000</b>               | <b>13,5%</b> | <b>771 500</b>                           | <b>1 483 300</b>        |  |

Źródło: Colliers

## Dostępne powierzchnie

- Poziom pustostanów w Warszawie spadł o 1,1 p.p. w stosunku do IV kw. 2021 r. i na koniec minionego roku wyniósł 11,6%, co przełożyło się na 726,4 tys. m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Spadek wolumenu dostępnych powierzchni jest wynikiem luki podażowej i wysokiej aktywności najemców.
- Spadek poziomu pustostanów zarejestrowano w strefach centralnych (z 12,9% w IV kw. 2021 r. do 10,5%). W strefach poza centrum poziom wakatów nie uległ zmianie i wciąż wynosi 12,4%.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej dla rynków regionalnych rośnie i na koniec 2022 r. wyniósł 15,3%. Najniższą stopę pustostanów odnotowano w Szczecinie (5,8%), a najwyższą w Łodzi (21%).

## Współczynnik pustostanów



Źródło: Colliers



## Prognozy

- **Nowe wyzwania dla najemców** - na rynku obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiegła końca a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę zaowocuje luką podażową w Warszawie i na niektórych rynkach regionalnych w latach 2023-2024. Do czynników rynkowych wpływających na rozwój podaży należą również rekordowo wysoki poziom inflacji, co napędza wzrost kosztów m.in cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów czy płac. Na rynku nieruchomości biurowym rośnie presja na czynsze wywoławcze, ceny energii wpłyną na stawki opłat serwisowych a kolejne kwartały pozwolą na absorpcje nowo oddanej powierzchni.
- **Nowe technologie** - konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji będzie jednym z głównych wyzwań, przed którymi stanie rynek nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach. Będzie to skutkować większą popularnością nowych, bardziej ekologicznych i energooszczędnych budynków biurowych. Do znanych na rynku systemów certyfikacji biurowej BREEAM, LEED oraz WELL dołączyły SmartScore i WiredScore pozwalające obiektywnie ocenić zaawansowanie technologiczne nieruchomości. Pierwszy z nich uwzględnia analizę kompleksowości inteligentnych systemów, ich bezpieczeństwa oraz elastyczności, WiredScore to natomiast certyfikacja skoncentrowana na technicznej stronie budynku. Certyfikowane projekty oferują nie tylko realne oszczędności dla najemców i właścicieli, ale również lepszy komfort pracy, co wpływa na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura.
- **Wzrost dynamiki inwestycji w sektorze biurowym** - Polska będzie zwiększać swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Niewielkie zmiany cen w stosunku do poziomu sprzed wojny generują interesujące okazje rynkowe dla inwestorów. Przewiduje się dalszy napływ kapitału z Rumunii, krajów bałtyckich, Czech i Węgier. Również kraje Bliskiego Wschodu planują więcej inwestować w regionie. Budynki biurowe będą dalej przyciągać uwagę inwestorów dzięki rosnącemu poziomowi stawek czynszowych, wysokiemu poziomowi popytu i absorpcji netto pomimo wprowadzenia hybrydowego modelu pracy. Luka podażowa skieruje uwagę funduszy na nowo oddane biurowce, jak również dobrze funkcjonujące kompleksy o ugruntowanej reputacji wśród najemców. Oczekuje się, że tegoroczna korekta cen zostanie znacznie złagodzona i zrekompensowana podwyżkami czynszów zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych.
- **Rozwój usług związanych z kompleksowym projektowaniem przestrzeni biurowych** - nowa normalność i rozwój hybrydowych modeli pracy postawiły przed właścicielami nieruchomości oraz najemcami szereg pytań dotyczących ich potrzeb względem powierzchni komercyjnych. Masowe przejście na pracę zdalną, niepewna sytuacja społeczno-polityczna oraz dynamiczny rozwój nowych technologii w każdym sektorze spowodowały, że dotychczasowe strategie biznesowe oraz strategie najmu muszą zostać redefiniowane. Najemcy podchodzą z coraz większą świadomością do usług związanych z definiowaniem funkcji, koncepcji i strategii nieruchomości, aby jak najlepiej odpowiadała potrzebom użytkowników i biznesu, projektowaniem przestrzeni oraz wykonawstwem aranżacji. Przekształcenie aktualnej powierzchni, także w ramach renegotiowanej umowy, wymaga trochę innego podejścia niż projektowanie nowego biura, natomiast często pozwala na ograniczenie kosztów.
- **Rosnąca rola ESG** - Regulacje ESG i kwestie zrównoważonego rozwoju to jeden z silniejszych trendów na rynku nieruchomości, zwłaszcza na rynku biurowym. 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 niemniej ważny niż zysk finansowy, a ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Uwzględnienie obszarów ESG w strategii biznesowej, monitorowanie wskaźników, tworzenie i wprowadzanie planów i procedur związanych z ESG budują odporność organizacji.

## Największe transakcje najmu w 2022 r.

| Miasto    | Budynek                        | Najmca                           | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Warszawa  | Forest Tower                   | Confidential                     | 30 000                         |
| Warszawa  | Plac Unii                      | ING                              | 23 493                         |
| Warszawa  | SKYSAWA II                     | PKO Bank Polski                  | 22 781                         |
| Warszawa  | Warsaw Spire C                 | Samsung Electronic Polska (R&D)  | 21 044                         |
| Warszawa  | Generation Park X              | Confidential (Citi)              | 18 799                         |
| Bydgoszcz | Biznes Park Kraszewskiego      | Atos                             | 14 780                         |
| Wrocław   | Green Day                      | Confidential                     | 14 537                         |
| Warszawa  | Pałac Jabłonowskich            | Generali Towarzystwo Ubezpieczeń | 14 289                         |
| Warszawa  | Konstruktorska Business Center | Lionbridge                       | 13 969                         |
| Kraków    | Fabryczna Office Park B5       | Capgemini                        | 13 793                         |
| Katowice  | .KTW II                        | PWC                              | 12 887                         |
| Kraków    | Enterprise Park C              | Cisco Systems Poland             | 12 536                         |
| Warszawa  | Konstruktorska Business Center | Confidential                     | 11 347                         |

Źródło: Colliers

“

Konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji będzie jednym z głównych wyzwań, przed którymi stanie rynek nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach. Będzie to skutkowało większą rosnącą popularnością ekologicznych i energooszczędnych rozwiązań w budynkach biurowych, także w odpowiedzi na dyrektywy unijne związane z obszarem ESG.

Do znanych na rynku systemów certyfikacji biurowej BREEAM, LEED oraz WELL dołączyły SmartScore i WiredScore pozwalające obiektywnie ocenić zaawansowanie technologiczne nieruchomości. Certyfikowane projekty oferują nie tylko realne oszczędności dla najemców i właścicieli, ale również lepszy komfort pracy, co wpływa na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura.

**Olga Drela**

Associate Director, Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers



## Podsumowanie

Rok 2022 to czas w którym większość firm podjęła decyzję o całkowitej rezygnacji z pandemicznych obostrzeń i powrotu do normalnego trybu funkcjonowania.

Normalność ta wygląda jednak zupełnie inaczej niż przed pandemią. W ostatnich dwóch latach 89% firm w Polsce zdecydowało się na wdrożenie hybrydowego modelu pracy. Niewielki odsetek (ok. 5%) podjęło decyzję o transformacji w kierunku pracy całkowicie zdalnej, podobnie nieduża jest liczba firm, które deklarują pracę wyłącznie biurową. Najpopularniejsze rozwiązanie to model 2/3 lub 3/3 w którym pracownicy mają spędzać w biurze od ok. 40% do 60% czasu. Jednak rzadko kiedy model ten realizuje się w sposób jednakowy dla wszystkich.

W większości organizacji mamy do czynienia z kilkoma różnymi poziomami elastyczności, zależnymi od charakteru obowiązków służbowych, stylu pracy i indywidualnych preferencji. Od pracowników, którzy korzystają z biura codziennie lub prawie codziennie, po takich którzy pracują w większości zdalnie. Proporcje tych grup różnią się w zależności od charakteru organizacji, natomiast dość uniwersalnym zjawiskiem jest rozbieżność oczekiwań, pomiędzy pracownikiem a pracodawcą w tej kwestii.

Pytani o preferencje w zakresie pracy zdalnej, pracownicy deklarują na ogół większy apetyt na pracę zdalną. Pracodawcy natomiast, niezależnie od przyjętego modelu, chcieliby częściej widzieć zatrudnione przez siebie osoby w biurze. Wśród tych organizacji, które starają się zachęcić pracowników do powrotu do biura, 66% napotyka opór. Niektórzy podejmują różnego rodzaju inicjatywy mające zachęcić pracowników do częstszej obecności – od zorganizowanych eventów i wspólnych posiłków, po dialog z pracownikami.

Z punktu widzenia efektywności zespołów, praca w modelu hybrydowym niesie ze sobą szereg ryzyk. Manifestować się one mogą w obszarach takich jak onboarding i rozwój pracowników, wymiana informacji, innowacyjność czy efektywność procesów decyzyjnych. Skuteczne wdrożenie modelu hybrydowego, wymusza na pracodawcach konieczność regularnego monitorowania kluczowych wskaźników hybrydowego zdrowia organizacji w tych obszarach. Niewiele firm robi to systematycznie, tymczasem zaniedbanie tego obowiązku może oznaczać, że problemy staną się zauważalne dopiero wówczas gdy będzie za późno na korektę kursu.

W płynnym, hybrydowym świecie na znaczeniu zyskują również systemy pozwalające zarządzać obecnością w biurze (rezerwacja biurek, sal i miejsc parkingowych) oraz koordynować harmonogramy zespołów, w taki sposób by obecność w biurze była okazją do efektywnej współpracy i wymiany wiedzy zarówno w obrębie zespołu jak pomiędzy różnymi zespołami czy funkcjami. Dla większości firm oznacza to również konieczność adaptacji przestrzeni biurowej, tak by była w stanie zapewnić odpowiednie

warunki dla różnych rodzajów użytkowników - od takich którzy większość swoich obowiązków wykonują w biurze po takich, którzy korzystają z niego sporadycznie, przyjeżdżając wyłącznie na zorganizowane wydarzenia zespołowe.

Zarządzanie elastycznością i tworzenie warunków do efektywnej współpracy oraz monitorowanie wskaźników hybrydowego zdrowia organizacji to jedno z kluczowych wyzwań stojących przed pracodawcami w nadchodzących latach.

### 89%

firm w Polsce

zdecydowała się na

wdrożenie hybrydowego

modelu pracy

### 66%

pracodawców, którzy

decydują się na zachęcanie

pracowników do powrotu

do biura, napotyka opór



## Zarys ogólny

### Główne wskaźniki 2022

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Podaż roczna 2022                            | 319 tys. m <sup>2</sup>               |
| Całkowita podaż                              | 12,7 mln m <sup>2</sup>               |
| Średnie nasycenie powierzchnią handlową      | 327 m <sup>2</sup> /1 000 mieszkańców |
| Współczynnik pustostanów (sierpień 2022 r.)* | 4,7%                                  |

\* dla ośmiu największych aglomeracji

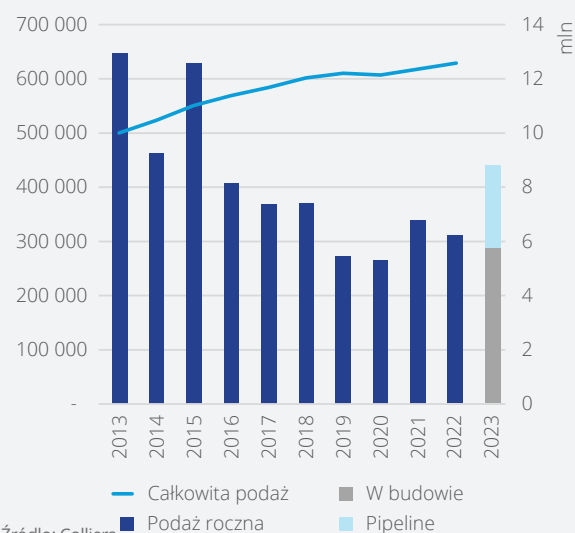
- Po dwóch latach zmagania z efektami pandemii COVID-19, rok 2022 przyniósł kolejne wyzwania dla branży handlowej. Atak Rosji na Ukrainę spowodował kryzys surowcowy i niepewność na rynku, co w efekcie spowodowało znaczny wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów. Kluczowym czynnikiem dla funkcjonowania rynku handlowego poza sytuacją geopolityczną była również wysoka inflacja, która wpłynęła na zmniejszenie wydatków Polaków na zakupy oraz usługi, a co za tym idzie, również na kondycję firm handlowych.
- Dzięki ponad 319 tys. m<sup>2</sup> GLA podaży rocznej, łączne zasoby powierzchni w centrach handlowych\*\* na koniec 2022 r. wzrosły do ok. 12,7 mln m<sup>2</sup> GLA, a nasycenie do 327 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców (względem 318 m<sup>2</sup> w ubiegłym roku).
- Współczynnik pustostanów w centrach handlowych w ośmiu największych aglomeracjach spadł do 4,7% (w porównaniu z 5,3% w 2021r.). Głównymi sektorami generującymi popyt na powierzchnie w obiektach

\*\* centrum handlowe jako zarządzany centralnie, wielofunkcyjny obiekt handlowy o powierzchni najmu brutto (GLA) ponad 5 000 m<sup>2</sup>

handlowych były: dyskonty spożywcze i niespożywcze, moda z sektora budżetowego, art. spożywcze, art. wyposażenia wnętrz oraz elektronika.

- W budowie na koniec IV kw. znajdowało się około 280 tys. m<sup>2</sup> GLA. Większość projektów, zarówno w kontekście powierzchni jak i ich liczby, realizowanych jest w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców.
- W 2022 r. odnotowano kolejny wzrost udziału sprzedaży e-commerce w handlu detalicznym. Zgodnie z danymi GUS wahał się on między 8,4% w lipcu (+1 p.p. r/r) do 11,9% w listopadzie (+0,5 p.p. r/r).
- Dyrektywy Omnibus, cyfrowa i towarowa, porządkujące rynek e-commerce, weszły w życie wraz z początkiem stycznia 2023 r.

### Ewolucja podaży 2013-2023 (m<sup>2</sup>)



Atut Ruczaj 2 w Krakowie, źródło: KG Group



## Podaż

- Rok 2022 przyniósł łącznie ponad 319 tys. m<sup>2</sup> GLA nowej powierzchni w centrach handlowych. Otwarto 27 nowych obiektów handlowych, a 10 rozbudowano.
- Największymi obiektami handlowymi oddanymi do użytku w ubiegłym roku były parki handlowe: Karuzela Kołobrzeg o powierzchni 30 tys. m<sup>2</sup> (otwarta w dwóch etapach), dwa obiekty Atut zlokalizowane w Krakowie: przy ulicy Bunscha (25 tys. m<sup>2</sup>) oraz przy ulicy Galicyjskiej (23 tys. m<sup>2</sup>), a także trzy parki powstałe w wyniku przebudowy dawnych hipermarketów Tesco: Aniołów Park (17,5 tys. m<sup>2</sup>), Karuzela Puławy (14 tys. m<sup>2</sup>) oraz Cuprum Park (13 tys. m<sup>2</sup>).
- Większość nowej podaży dostarczona na rynki małych miast, poniżej 100 tys. mieszkańców. Łącznie oddano tam do użytku blisko 192 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi ponad 60% całkowitej podaży dostarczonej na rynek w ubiegłym roku. W największych ośmiu aglomeracjach\*\* oddano 90,5 tys. m<sup>2</sup> (blisko 30% łącznej podaży). Na pozostałych rynkach odnotowano niewielką aktywność deweloperów.
- W efekcie łączne zasoby osiągnęły ok. 12,7 mln m<sup>2</sup> GLA, a średnie nasycenie nowoczesną powierzchnią handlową wzrosło do 327 m<sup>2</sup> na 1 000 mieszkańców\*.
- Wśród ośmiu największych aglomeracji\*\* średnie nasycenie powierzchnią handlową wyniosło na koniec 2022 r. 643 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców. Największe odnotowano we Wrocławiu (811 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców) oraz Poznaniu (801 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców), zaś najniższe w Łodzi (520 m<sup>2</sup>/1 000 mieszkańców).

\*\* Górny Śląsk, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Szczecin, Warszawa, Wrocław

\* dotyczy miast, w których funkcjonuje przynajmniej 1 obiekt handlowy spełniający definicję centrum handlowego, o powierzchni najmu brutto (GLA) ponad 5000 m<sup>2</sup>.

Wybuch wojny w Ukrainie w lutym 2022 roku spowodował zakłócenia lub przerwanie łańcuchów dostaw i znacząco ograniczył dostępność części surowców. Dynamiczny wzrost cen materiałów budowlanych, energii, usług i surowców, wraz z rosnącym wskaźnikiem inflacji oraz decyzjami o wdrożeniu płacy minimalnej znacząco zwiększyły koszty budowy i funkcjonowania obiektów handlowych.

Wzrost kosztów eksploatacyjnych jest kluczowym wyzwaniem dla rynku handlowego.

**Katarzyna Michnikowska**

Associate Director

Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers



Atut Galicyjska w Krakowie, źródło: KG Group

## Popyt

- W 2022 r. odnotowano niesłabnące zainteresowanie ze strony marek określanych jako „value retailers”. Marki dyskontowe, lokujące swoje placówki przede wszystkim w parkach handlowych, chętnie wybierały również lokalizacje w tradycyjnych centrach handlowych, czego przykładem są nowe otwarcia Dealz w Galerii Echo w Kielcach, Action w centrum handlowym Atrium Reduta czy Pepco w częstochowskiej Galerii Jurajskiej.
- W ubiegłym roku na polskim rynku zadebiutowało 12 marek. Należąca do OTCF marka lifestylowa Outhorn, dostępna wcześniej wyłącznie online, w marcu uruchomiła pierwszy sklep stacjonarny – w CH Focus w Bydgoszczy. W Zgorzelcu, Wrocławiu oraz Warszawie otwarto lokale Lviv Croissants. Do zagranicznych debiutów zaliczyć można również DM Drogerie Markt (Galaktyka Wrocław, kwiecień), Aromas Artesanales (Galeria Katowicka, maj), Philipp Plein (przy Placu Trzech Krzyży w Warszawie, czerwiec), Lovisa (Galeria Katowicka, lipiec), sklep firmowy Haribo (Factory Ursus, sierpień), Diptyque (Hala Koszyki, listopad), Gudi Home (Galeria Północna, listopad), Jo Malone czy Jott (oba w Westfield Mokotów, listopad).
- Do nowych konceptów istniejących już marek zaliczyć można fitness klub CityFitBlue, dedykowany mniejszym ośrodkom miejskim, pierwszy lokal powstał w Galerii Zielona w Puławach. W sierpniu w warszawskiej dzielnicy Ursus otworzył się pierwszy sklep Castorama w formacie Express, czyli obiektów o powierzchni do 500 m<sup>2</sup>. Do nowych konceptów zaliczyć można m.in. Lewiatan w Chwilę, rozwój konceptu Biedronka ultra mini czy sklepy Żabka zlokalizowane w miejscach obsługi podróży przy autostradzie A2. Sieć Żabka ogłosiła również koncept placówek typu drive, dedykowanych kierowcom samochodów.
- Dużą aktywność odnotowano w sektorze sklepów z odzieżą i artykułami sportowymi. W listopadzie w Homepark Targówek otwarto pierwszy salon Sportano.pl. We wrześniu w DT Wars Sawa Junior otwarto nowy sklep flagowy Adidas. Nowe sklepy flagowe uruchomiła również sieć 4F.
- W roku 2022 odnotowano otwarcia sklepów typu pop-up. Pod koniec października w Domach Towarowych Wars Sawa Junior otwarto pop-up store marki UNIQLO. W centrum Westfield Arkadia otwarto pop-up marek Kapsula, zrzeszającej ukraińskich projektantów, oraz Miloo Home. W Westfield Mokotów funkcjonowały pop-up store marki Diptyque, a także koncept pop-up „Vogue Polska” i Wydawnictwa Osnova. DVSBL oraz Prysznic Modowy to dwa koncepty otwarte w centrum Atrium Reduta, a w Forum Gliwice otwarto sklep pop-up Tchibo. Przestrzenie typu „pop-up” otwierane były również poza centrami handlowymi - przykładem jest koncept otwarty przez markę Yes w sezonie letnim w Gdyni.
- W 2022 r. odnotowano zmiany właścicielskie wybranych marek na rynku gastronomicznym oraz klubów fitness. Nabywcą sieci Da Grasso została norweska Orkla. Medicover wiosną przejęła 14 klubów fitness McFIT Polska, a w grudniu spółki Smart Platinum (prowadzącej kluby Smart Gym i Fitness Platinum w południowej Polsce).
- W konsekwencji wojny w Ukrainie sankcjami objęta została sieć Go Sport (spółka pochodząca z Singapuru, z kapitałem rosyjskim). W efekcie złożyła wniosek o upadłość, a syndyk masy upadłościowej wybrał na początku 2023 r. ofertę brytyjskiemu funduszu Frasers Group, właściciela marki SportsDirect.com. O zakończeniu działalności w Polsce poinformowała również rosyjska sieć dyskontów Mere. Z Polski wycofały się również sieci Orsay oraz Sfera, a wniosek o upadłość złożyła sieć TXM Textil Market. W grudniu zamknięty został jedyny salon marki Hollister w Polsce, zlokalizowany w warszawskim centrum handlowym Westfield Mokotów.
- Po 30 latach zamknięty został flagowy salon jubilerski W.Kruk przy Paderewskiego w Poznaniu oraz salon Empik przy ulicy Nowy Świat w Warszawie. Pod koniec roku funkcjonować przestał również Supersam, zlokalizowany w centrum handlowym Plac Unii. W ubiegłym roku odnotowano stosunkowo dużą liczbę zamknięć lokali gastronomicznych, np. Tel Aviv przy al. Niepodległości, Pekin (oba w Warszawie), Atrakcja Restauracja, Królowa Knysza, Green Bus (we Wrocławiu), czy pod Norenami (w Krakowie), lokale SYTO i Tokyo Sushi w Gdyni, a Muszla – również w Gdyni - zawiesiła działalność.

### Wybrane debiuty na polskim rynku w 2022 r.

| Najemca                   | Obiekt            | Miasto    | Kategoria               |
|---------------------------|-------------------|-----------|-------------------------|
| <b>DM Drogerie Markt</b>  | Galaktyka         | Wrocław   | Zdrowie i uroda         |
| <b>Haribo</b>             | Factory Ursus     | Warszawa  | Żywność specjalistyczna |
| <b>Outhorn</b>            | CH Focus          | Bydgoszcz | Moda sportowa           |
| <b>Lovisa</b>             | Galeria Katowicka | Katowice  | Akcesoria i biżuteria   |
| <b>Gudi Home</b>          | Galeria Północna  | Warszawa  | Dyskont                 |
| <b>Aromas Artesanales</b> | Galeria Katowicka | Katowice  | Zdrowie i uroda         |

Źródło: Colliers

## Wybrane nowe otwarcia zaansowane w 2022 r.

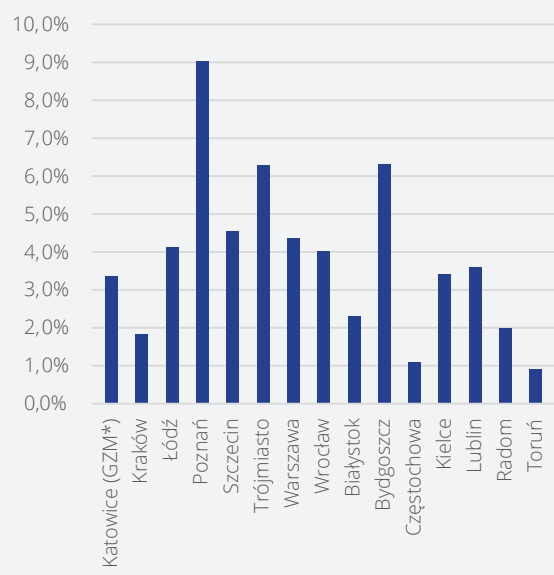
| Najemca           | Obiekt              | Miasto        | Kategoria            | Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------------------------------|
| Carrefour         | Gemini Park         | Tarnów        | Operator spożywczy   | 5 600                                |
| HalfPrice         | Avenida             | Poznań        | Moda                 | 4 400                                |
| Primark           | Bonarka City Center | Kraków        | Rozrywka i rekreacja | 4 000                                |
| Sportano.pl       | HomePark Targówek   | Warszawa      | Moda                 | 3 800                                |
| Royal Collection  | Blue City           | Warszawa      | Moda sportowa        | 3 000                                |
| Adidas            | Wars Sawa Junior    | Warszawa      | Moda                 | 2 500                                |
| JustGYM           | Gemini Park         | Bielsko Biała | Siłownia             | 2 300                                |
| TK Maxx           | Gemini Park         | Tarnów        | Moda`                | 2 100                                |
| Smart Kids Planet | Fabryka Norblina    | Warszawa      | Rozrywka i rekreacja | 1 600                                |
| CityFit Blue      | Galeria Zielona     | Puławy        | Fitness              | 1 150                                |
| JAMA-m            | Galeria Dworcowa    | Łomża         | Dyskont              | 970                                  |
| Tedi              | Gemini Park         | Bielsko-Biała | Dyskont              | 800                                  |
| Uniqlo            | Wars Sawa Junior    | Warszawa      | Moda                 | 800                                  |
| Neonet            | Nowe Bielawy        | Toruń         | Elektronika          | 790                                  |
| Sinsay            | ETC Swarzędz        | Swarzędz      | Moda                 | 700                                  |
| Castorama Express | Park handlowy Ursus | Warszawa      | DIY                  | 500                                  |
| Lux Med           | Plac Unii           | Warszawa      | Usługi               | 490                                  |

Źródło: Colliers

## Dostępne powierzchnie

- Zgodnie ze stanem na koniec sierpnia 2022 r.\*\* średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych w ośmiu największych polskich aglomeracjach wyniósł 4,7% (wobec 5,3% w roku poprzednim).
- Wśród głównych rynków handlowych najniższą wartością współczynnika powierzchni niewynajętej charakteryzował się Kraków (1,8%, -1 p.p. r/r). Najwięcej dostępnej powierzchni znajdowało się natomiast w Poznaniu (9,0%, +0,4 p.p.). Największy spadek współczynnika pustostanów odnotowano w aglomeracji wrocławskiej (-3.1 p.p.), a wzrost w Szczecinie (+0.8 p.p.).
- Na rynkach ośmiu największych aglomeracji dostępnych na wynajem jest łącznie ok. 306 tys. m<sup>2</sup> GLA, a więc około 38 tys. m<sup>2</sup> więcej w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Najwięcej dostępnej powierzchni było na rynku warszawskim, blisko 75 tys. m<sup>2</sup>, oraz poznańskim, blisko 68 tys. m<sup>2</sup>.

Stopa pustostanów w sierpniu 2022 r.



\*\* Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia

\*\* na podstawie ostatniego przeprowadzonego badania stopy pustostanów, sierpień 2022 r.

Źródło: Colliers

## E-Commerce

- Udział sprzedaży e-commerce w handlu detalicznym w 2022 r. nieznacznie wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim. Zgodnie z danymi GUS wahał się między 8,4% w lipcu (+1 p.p. r/r) do 11,9% w listopadzie (+0,5 p.p. r/r).
- Dyrektywa Omnibus weszła w życie wraz z początkiem stycznia 2023 r. Dotyczy ona prezentacji najniższych cen produktu w ostatnich 30 dniach w przypadku przedmiotów oznaczonych promocją. Wprowadzone zostały również regulacje dotyczące zamieszczania opinii o produktach na stronie sprzedawcy. W życie weszła również dyrektywa cyfrowa, obejmująca usługi i treści cyfrowe, a także dyrektywa towarowa, która zmieniła zasady dotyczące rękojmi i gwarancji konsumenckiej.
- Sprzedawcy odpowiadają na wymagania klientów, usprawniając szybkość dostaw i oferując różnorodne usługi dodatkowe, w tym dostawy tego samego dnia, modele subskrypcyjne umożliwiające darmową wysyłkę, a także atrakcyjną politykę zwrotów. Dostawy tego samego dnia do automatów paczkowych wprowadziło Allegro. Równocześnie wybrani sprzedawcy decydują się na podwyższenie opłat za dostawy oraz zwroty – na taki krok zdecydowało się m.in. Allegro (dla użytkowników nieposiadających opcji Smart).
- Rozwój e-commerce wiąże się również ze wzrostem liczby automatów paczkowych. Najwięcej lokalizacji mają InPost, blisko 20 tysięcy paczkomatów, i Allegro (ok. 3 tysiące urządzeń). Oprócz wolnostojących automatów paczkowych coraz częściej możemy spotkać te, lokowane w budynkach – zarówno w lokalach dostępnych z ulicy, jak i w centrach handlowych (czego przykładem jest warszawska galeria Renova).
- Rozwój własnego marketplace Wszystko.pl ogłosiła firma Comarch. Jednocześnie wyjście z Polski w styczniu 2023 r. ogłosiło Shopee, które weszło na rynek polski zaledwie 15 miesięcy wcześniej (firma wycofała się w 2022 r. z Indii i Francji). W sierpniu uruchomiony został sklep internetowy Biedronka Home.
- Na rynku q-commerce (szybkiej sprzedaży i dostawy w mniej niż 30 minut) odnotowano wyjście JOKR. W czerwcu usługa Barbora Express oficjalnie wystartowała w Warszawie. Właściciel sieci Żabka uruchomił sklep e-grocery Delio. Sieć Kaufland zrezygnowała z usługi click&collect, skupiając się na współpracy z aplikacją Everli, umożliwiającą dostawy do domu.

Choć większość nowopowstającej powierzchni zlokalizowana jest w parkach handlowych, warto odnotować że wśród największych planowanych do oddania projektów zaliczają się otwarcia tradycyjnych centrów w istniejących już budynkach: Bawełnianka w Bełchatowie oraz Fort Wola w Warszawie.

W kolejnych kwartałach prognozujemy wzrost roli modernizacji istniejących już centrów handlowych.

W 2023 roku prognozujemy także dalszy rozwój sieci o profilu ekonomicznym, takich jak Action, Pepco, TEDI, Sinsay oraz spodziewamy się otwarcia i ekspansji niemieckiej marki Woolworth.

**Wojciech Wojtowicz**

Analityk, Dział Doradztwa i Badań Rynku,  
Colliers



Rozbudowana część projektu **Nowe Bielawy** w Toruniu, źródło: *Newbridge*

## Prognozy

- W budowie na koniec IV kw. znajdowało się około 290 tys. m<sup>2</sup> GLA, z czego większość – w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców (około 60% powstającej powierzchni). Około 75 tys. m<sup>2</sup> powierzchni powstaje w największych aglomeracjach. W planach deweloperów (nierozpoczęte budowy) do końca 2023 r. znajduje się kolejne 140 tys. m<sup>2</sup> powierzchni – z czego ponad 70% znaleźć ma się w małych miastach. Oznacza to kontynuację trendu lokowania nowych obiektów przede wszystkim w mniejszych ośrodkach miejskich.
  - Dominującym formatem wśród budowanych obiektów są parki handlowe. Stanowią ok. 63% budowanej podaży (i ok. 72% całego pipeline na rok 2023).
  - Do największych obiektów, planowanych do otwarcia w 2023 r. należą dwa projekty, stanowiące modernizację istniejących już budynków – Bawelnianka w Bełchatowie oraz Fort Wola w Warszawie (oba po ok. 23 tys. m<sup>2</sup>). Ich otwarcie zaplanowane jest na I połowę roku. Wśród największych powstających obiektów wymienić należy również centrum Karuzela Biała w Białej Podlaskiej, Galerię Goplana w Lesznie oraz parki handlowe w Dzierżonowie czy Gorzowie Wielkopolskim.
  - Prognozowany jest dalszy rozwój formatów handlowych w ramach inwestycji typu „mixed-use”. W budowie są między innymi projekty na terenie Młodego Miasta w Gdańsku, gdzie w pierwszej połowie 2023 r. otwarta ma zostać przestrzeń Food Hall Montownia. W sąsiedniej Gdyni trwa budowa kompleksu Gdynia Waterfront. W Łodzi trwa między innymi realizacja projektów Fuzja oraz Widzewska Manufaktura. W Warszawie w dzielnicy Praga-Północ zapowiedziano zaś inwestycję Drucianka Campus dewelopera Liebrecht & Wood. To tylko wybrane przykłady planowanych inwestycji wielofunkcyjnych.
  - Popyt ze strony uchodźców i imigrantów, w zależności od sytuacji geopolitycznej, pobudzać może wybrane sektory polskiego rynku detalicznego (na stałe lub okresowo). Również wiele ukraińskich firm będzie szukać nowych lokalizacji lub rozwijać swoją działalność, także poprzez wejście na nowe rynki – w tym rynek polski.
- W 2023 r. prognozować można zwiększona aktywność ukraińskich inwestorów i marek handlowych na polskim rynku. Będzie ona widoczna w wielu sektorach, w tym w gastronomii, modzie czy usługach.
- Po dwóch latach, gdy rynek handlowy zmagął się z efektami pandemii COVID-19 w postaci „lockdownów”, rok 2022 przyniósł znaczny wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów. Przewidywać należy dalszy wzrost kosztów energii, co będzie miało kluczowy wpływ na funkcjonowanie wszystkich uczestników rynku handlowego.
  - Dodatkowym czynnikiem, który może wpłynąć na poziom opłat eksploatacyjnych i kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, jest zatwierdzony plan wzrostu stawek płacy minimalnej w Polsce. Po rozliczeniu opłat eksploatacyjnych i kalkulacji kosztów prowadzenia działalności na kolejny rok, najemców czeka jeszcze indeksacja stawek czynszów.
  - Oczekiwany jest wzrost znaczenia społecznej, środowiskowej i ekonomicznej (ESG) odpowiedzialności w branży. Wzrost cen energii może zwiększyć znaczenie efektywności energetycznej budynków i przyspieszyć wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań. Przykładem takich działań jest instalacja paneli fotowoltaicznych na dachach budynków. Spodziewane są przebudowy i renowacje budynków, które mają na celu ograniczenie zużycia energii oraz emisji.
  - W sektorze e-commerce przykładem rozwijanych działań może być dążenie do zmniejszenia negatywnego wpływu procesu dostaw i zwrotów towarów na środowisko. Sprzedający będą musieli zrównoważyć oczekiwania dotyczące szybkich dostaw i polityki bezpłatnych zwrotów z rosnącymi kosztami pracy i transportu. Ważnym aspektem będzie wpływ dostaw i zwrotów na środowisko i rosnąca świadomość klientów w tej kwestii. Spodziewany jest wzrost udziału technologii w dostarczaniu klientom najwyższej jakości usług. Wraz ze wzrostem znaczenia sprzedaży przez internet wciąż rosnąć może presja na przestrzeń logistyczno-magazynową dla obsługi sektora.

### Wybrane planowane nowe otwarcia w 2023 r.

| Najemca            | Obiekt             | Miasto    | Kategoria        | Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------|-----------|------------------|--------------------------------------|
| Primark            | Magnolia Park      | Wrocław   | Moda             | 5 300                                |
| Peek & Cloppenburg | Promenada          | Warszawa  | Moda             | 3 500                                |
| Endorfina          | Galeria Nowy Świat | Rzeszów   | Siłownia         | 1 700                                |
| JYSK               | Emka Koszalin      | Koszalin  | Artykuły do domu | 1 200                                |
| Sinsay             | PH Eden            | Zgorzelec | Moda             | 1 100                                |
| Woolworth          | Atut Galicyjska    | Kraków    | Dyskont          | 1 000                                |

Źródło: Colliers

## Zarys ogólny

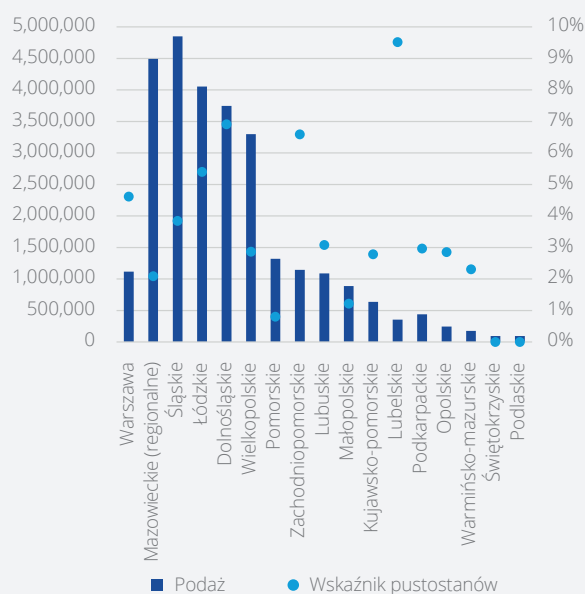
- Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2022 r. osiągnęła poziom 28 mln m<sup>2</sup>.
- W całym 2022 r. deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 4,4 mln m<sup>2</sup>, co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. Już wynik nowej podaży samych pierwszych trzech kwartałów ubiegłego roku był wyższy od zarejestrowanego w jakimkolwiek innym roku. Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w województwie dolnośląskim (809 tys. m<sup>2</sup>).
- W 2022 r. wciąż dużo powierzchni przemysłowo-logistycznej pozostawało w budowie. W I kw. 2022 r. wolumen powierzchni w realizacji osiągnął poziom 4,8 mln m<sup>2</sup>, co było najwyższym wynikiem w historii rynku. W kolejnych kwartałach nastąpił jednak spadek i na koniec grudnia w budowie pozostawało 3,4 mln m<sup>2</sup>.
- Rok 2022 upłynął pod znakiem wysokiego wolumenu popytu brutto. W całym roku wyniósł on aż 6,8 mln m<sup>2</sup>, co było drugim najwyższym wynikiem w historii rynku. W porównaniu do 2021 r. wolumen popytu brutto był niższy o około 700 tys. m<sup>2</sup>.
- Wskaźnik pustostanów na koniec IV kw. 2022 r. osiągnął poziom 4,0%, co oznacza wzrost o 0,2 p.p. w stosunku do stanu z końca grudnia 2021 r. oraz spadek o 0,1 p.p. kw./kw. W I kw. 2022 r. zarejestrowano najniższy w historii współczynnik powierzchni niewynajętej wynoszący 3,1%.



## Podaż

- Dominującymi pod względem podaży województwami pozostały niezmiennie mazowieckie, śląskie oraz łódzkie, gdzie na koniec 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej ukształtowały się na poziomach odpowiednio: 5,6 mln m<sup>2</sup>, 4,8 mln m<sup>2</sup> oraz 4,1 mln m<sup>2</sup>.
- Województwa, które w omawianym okresie charakteryzowały się najwyższą nową podażą to dolnośląskie, łódzkie oraz śląskie, gdzie dostarczone odpowiednio 809 tys. m<sup>2</sup>, 626 tys. m<sup>2</sup> i 541 tys. m<sup>2</sup> powierzchni.
- Do największych obiektów magazynowych zrealizowanych w 2022 r. można zaliczyć: kolejne fazy Wrocław Campus 39 (106 tys. m<sup>2</sup>), Hillwood Bydgoszcz BTS Zalando (104 tys. m<sup>2</sup>) oraz Exeter Park Świebodzin (100 tys. m<sup>2</sup>).
- Na koniec 2022 r. w budowie znajdowało się 3,4 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. W ciągu ubiegłego roku zaobserwowano spadek wolumenu powierzchni w realizacji w porównaniu do I kw. roku, w którym wynosił on 4,8 mln m<sup>2</sup>. Inwestycje w fazie budowy znajdowały się we wszystkich województwach oprócz warmińsko-mazurskiego oraz opolskiego, przy czym najczęściej w mazowieckim (672 tys. m<sup>2</sup>), śląskim (572 tys. m<sup>2</sup>) oraz lubuskim (439 tys. m<sup>2</sup>). W ubiegłym roku zaobserwowano spadek wolumenu powierzchni w budowie.
- Około 40% całkowitego wolumenu powierzchni w budowie stanowiły obiekty czysto spekulacyjne.

Podaż i wskaźnik pustostanów w IV kw. 2022 r.



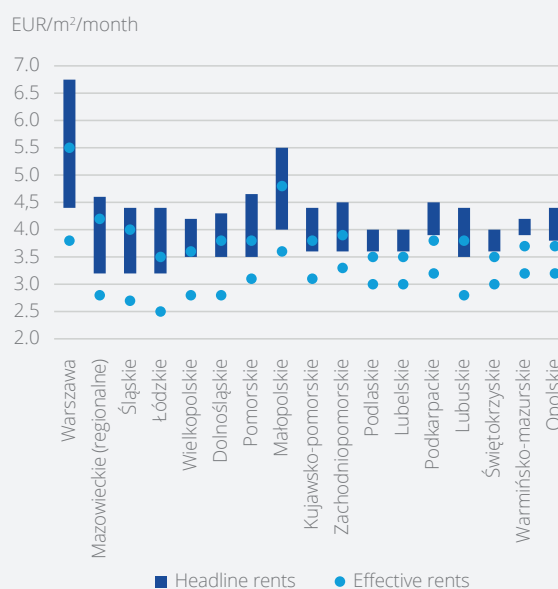
Źródło: Colliers

## Popyt i stawki czynszu

- Rok 2022 przebiegł również pod znakiem wysokiego wolumenu popytu brutto wynoszącego 6,8 mln m<sup>2</sup>, co było drugim najwyższym wynikiem w historii rynku. W stosunku do roku 2021 spadł on o około 700 tys. m<sup>2</sup>.
- Województwami, gdzie w 2022 r. wynajęto najwięcej powierzchni były: mazowieckie (1,4 mln m<sup>2</sup>), śląskie (1,2 mln m<sup>2</sup>) oraz łódzkie (896 tys. m<sup>2</sup>).
- Wśród najbardziej rozwiniętych rynków magazynowych w Polsce największy spadek popytu w stosunku do analogicznego okresu 2021 r. odnotowano w województwie zachodniopomorskim, gdzie wynajęto około połowę mniej powierzchni. Wzrost natomiast zarejestrowało województwo lubuskie, w którym wynajęto więcej przestrzeni o 56% r/r.
- W 2022 r. w strukturze transakcji dominowały nowe umowy (59%), reszta udziału przypadła na renegocjacje oraz ekspansje, które stanowiły odpowiednio 34% i 7% popytu.
- Pod względem sektorów działalności najemców liderami były branża 3PL (56%), produkcja (15%) oraz e-commerce (7%).
- Do końca 2021 r. czynsze na wszystkich rynkach magazynowych pozostały stabilne. Od początku marca 2022 r. nastąpił jednak znaczny wzrost zarówno stawek bazowych jak i efektywnych powstały w wyniku m.in. wzrostu cen paliw i materiałów budowlanych, wzrostu kosztów finansowania projektów oraz pogorszenia nastrojów funduszy inwestycyjnych. Najwyższe czynsze odnotowano w Warszawie, gdzie stawki bazowe zaczęły

się od 4,40 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a najwyższe przekraczały poziom 6,75 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki efektywne oscylowały w przedziale 3,80-5,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych rynkach regionalnych, stawki bazowe wahały się w przedziale 3,20-5,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne 2,70-4,80 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

### Czynsze bazowe i efektywne w IV kw. 2022 r. (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Źródło: Colliers

„Sytuacja na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w 2022 r. była niezwykle dynamiczna. Początek roku przyniósł zerwanie wielu łańcuchów dostaw związane z wojną w Ukrainie, co bezpośrednio wpłynęło na tempo rozwoju rynku. Pierwszymi oznakami wpływu wojny na rynek były wzrost czynszów, stóp kapitalizacji oraz spadek wolumenu nowo rozpoczętych budów. **Jednak wyniki za rok 2022 r. świadczą o tym, że rynek znajduje się wciąż w bardzo dobrej kondycji.** W budowie znajduje się aż 3,4 mln m<sup>2</sup> powierzchni, a wolumen popytu wynoszący 6,8 mln m<sup>2</sup> był drugim najwyższym wynikiem w historii rynku.

**Dominika Jędrak**

Director, Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers

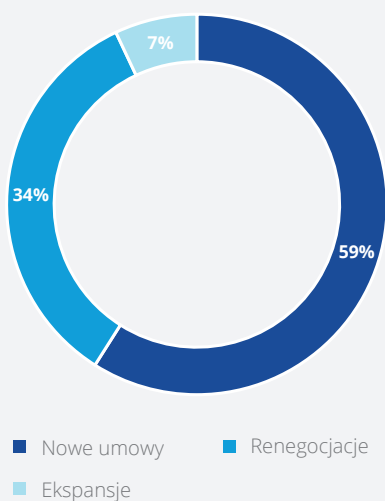


## Wybrane transakcje najmu na rynku powierzchni przemysłowo - logistycznych

| Najemca                      | Lokalizacja                                | Powierzchnia (m <sup>2</sup> ) | Rodzaj umowy |
|------------------------------|--|--------------------------------|--------------|
| BestSecret                   | Panattoni Park Sulechów III                | 90 000                         | Nowa umowa   |
| H&M                          | BTS Poznań                                 | 82 000                         | Nowa umowa   |
| DSV                          | Panattoni Park Wrocław South Logistics Hub | 75 300                         | Nowa umowa   |
| Najemca z sektora e-commerce | Mountpark Wrocław                          | 67 900                         | Nowa umowa   |
| Najemca z sektora 3PL        | Mapletree Park Wrocław                     | 63 700                         | Renegocjacja |

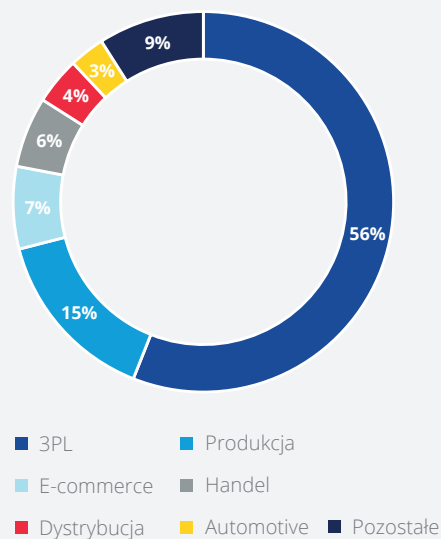
Źródło: Colliers

Struktura umów najmu w 2022 r.



Źródło: Colliers

Udział poszczególnych sektorów w strukturze popytu w 2022 r.



Źródło: Colliers

„Ubiegły rok upłynął pod znakiem wysokiego zainteresowania najemców rynkiem powierzchni przemysłowo – logistycznym. Zauważono natomiast zmiany w strukturze popytu. W latach 2020 – 2021 udział nowych umów wynosił odpowiednio 64% i 71%, podczas gdy w 2022 r. było to 59%. Zwiększył się udział renegocjacji wynoszący w ubiegłym roku 34%, co oznacza wzrost o 10 p.p. oraz o 4 p.p. w stosunku do odpowiednio 2021 r. i 2020 r. W ubiegłym roku widoczny był również lekki spadek zainteresowania nową powierzchnią magazynową największych graczy z sektora e-commerce. W 2022 r. udział tego segmentu w popycie brutto wyniósł 7%, podczas gdy w 2021 i 2020 było to w obydwu przypadkach 14%.

**Antoni Szwech**  
Analyst,

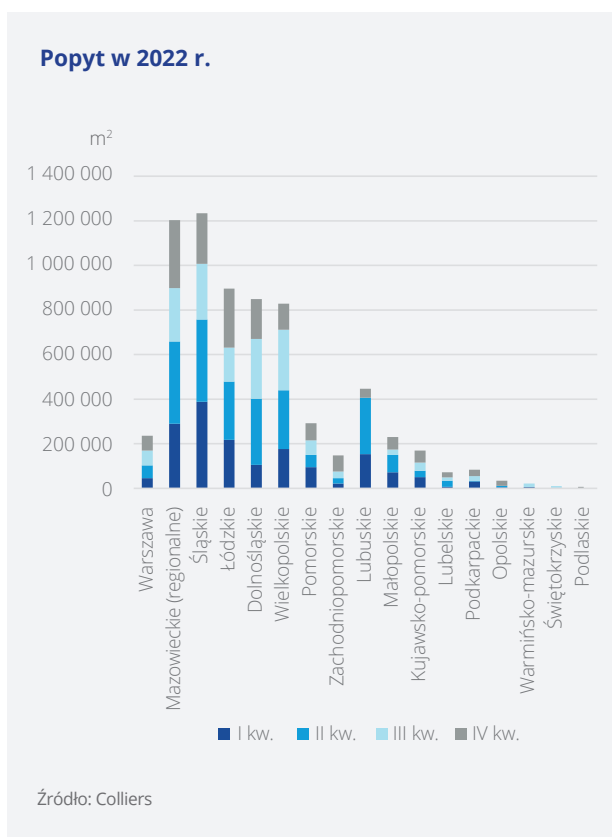
Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers





## Dostępne powierzchnie

- Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynku magazynowym w całym kraju wyniósł na koniec 2022 r. 4,0%, notując tym samym wzrost o 0,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r. Współczynnik pustostanów zmniejszył się jednakże o 0,1 p.p. w stosunku do III kw. 2022 r.
- Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec grudnia 2022 r. odnotowano w województwach: lubelskim (9,5%), dolnośląskim (6,9%) oraz zachodniopomorskim (6,6%). W przypadku głównych rynków magazynowych najniższy współczynnik zarejestrowano w województwach: pomorskim (0,8%), małopolskim (1,2%) i mazowieckim (2,6%). W województwie świętokrzyskim i podlaskim na koniec grudnia 2022 r. nie było dostępnej istniejącej powierzchni.
- W stosunku do IV kw. 2022 r., największe zmiany pod względem dostępności powierzchni odnotowano w województwie zachodniopomorskim, gdzie współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł o 5,7 p.p. (na koniec grudnia 2022 r. wyniósł 6,6%) oraz w województwie śląskim (spadek o 3,9 p.p. do poziomu 3,8%).
- Na koniec IV kw. 2022 r. w Polsce około 54,3% powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie zostało objęte umowami przednajmu. Spośród głównych stref magazynowych najwyższą wartość tego współczynnika zarejestrowano w woj. kujawsko-pomorskim (92,3%) natomiast najniższą w łódzkim (34,6%). najmniej w Polsce Zachodniej (19,8%).



Wrocław Campus 39, źródło: Panattoni Europe

## Prognozy

- Analitycy Colliers prognozują, że na przełomie II i III kw. 2023 roku całkowite zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej przekroczą 30 mln m<sup>2</sup>. Rynek znajduje się w bardzo dobrej kondycji pod względem wolumenu podaży i popytu. W samych pierwszych trzech kwartałach 2022 roku oddano do użytku więcej powierzchni niż w jakimkolwiek pełnym roku w historii rynku. W budowie znajduje się obecnie około 3,4 mln m<sup>2</sup> powierzchni.
- W najbliższym czasie możemy się spodziewać mniejszego udziału w popycie graczy z sektora e-commerce. Od początku pandemii COVID-19 rynek e-commerce stanowił akcelerator rozwoju rynku powierzchni przemysłowo logistycznych. Swoje pierwsze centra dystrybucyjne w Polsce otworzyli tacy najemcy jak Shein, JD.com oraz Aliexpress, a Amazon, Zalando, Globalway czy Allegro zdecydowały się na ekspansję swoich działalności. W roku 2020 i 2021 udział umów sektora e-commerce w popycie wyniósł w obu przypadkach 14%, jednak w 2022 roku było to zaledwie 7%, co oznacza spowolnienie tego segmentu.
- W roku 2023 spodziewamy się kolejnych podwyżek stawek czynszów, jednak nie będą one aż tak dynamiczne jak w 2022 r. Warto również zauważyć, że pomimo wzrostu czynszów Polska nadal pozostaje atrakcyjnym na tle Europy Zachodniej rynkiem, przez co wciąż będzie się cieszyć zainteresowaniem najemców.
- W ostatnim czasie możemy również zaobserwować trend na „zielone” magazyny. Wraz z rosnącymi cenami energii i obecnym trendem ESG, najemcy i deweloperzy coraz częściej inwestują w zielone rozwiązania dla swoich budynków. Fotowoltaika jest obecnie pierwszym z zielonych rozwiązań, o które pytają najemcy. Jednym z głównych problemów ograniczających możliwości jej instalacji na obiektach wielkopowierzchniowych jest nośność dachów. Potrzebne są również zmiany legislacyjne dotyczące m.in. koncesji na sprzedaż energii elektrycznej. Zaostrzenie unijnej polityki dekarbonizacji Europy oraz szukanie sposobów na oszczędzanie przez deweloperów i najemców spowodują, że trend na „zielone” magazyny będzie się utrzymywać.
- W lutym 2022 r. rozpoczęła się wojna w Ukrainie. Wiele lokalnych firm zostało zmuszonych do zamknięcia lub relokacji swoich działalności. Do zamknięcia oddziałów czy też zmiany strategii rozwoju zmuszone zostało również liczne grono przedsiębiorstw operujących w Rosji czy też Białorusi. W tym okresie na popularności znacząco zyskał trend friendshoringu, nearshoringu oraz reshoringu. Według analiz PAIH to Polska była jednym z głównych miejsc przenoszenia się przedsiębiorstw. Trend na friendshoring, nearshoring i reshoring będzie kontynuowany w 2023 roku.



Panattoni Park Rzeszów North, źródło: Panattoni Europe

“

W roku 2022 r. wolumen powierzchni w budowie utrzymywał się wciąż na relatywnie wysokim poziomie. Z drugiej strony od początku ubiegłego roku widoczny był cokwartalny spadek wolumenu nowo rozpoczętych inwestycji przez deweloperów, spowodowany głównie wzrostem cen materiałów budowlanych, pogorszeniem się nastrojów funduszy inwestycyjnych oraz wzrostem kosztów finansowania projektów.

**W roku 2023 spodziewamy się natomiast stabilizacji w rozwoju rynku.** Pierwszymi jej oznakami jest m.in. zmiana trendu cen stali, która według danych Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa od początku marca 2022 r. gwałtownie wzrosła osiągając swoje maksimum na przełomie I i II kw. 2022 r., a obecnie znajduje się w trendzie spadkowym będąc tańszą o około 10% niż przed lutym 2022 r. Część ekonomistów szacuje, że na koniec 2023 r. stopa referencyjna może ulec zmniejszeniu o 0,25-1,25 p.p., natomiast WIBOR 3M znajduje się w lekkim trendzie spadkowym od listopada 2022 r. W 2023 r. spodziewamy się również większej aktywności inwestorów z Europy Zachodniej, USA i Azji, których niepewność geopolityczna w 2022 r. częściowo powstrzymała od wzmożonych inwestycji w Polsce.

**Warto również podkreślić, że Polska, wciąż pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków w tej części Europy** głównie pod względem swojego położenia, rynku pracy oraz kosztów za wynajem powierzchni magazynowej.

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



W 2022 r. przyspieszenia nabrały kwestie związane z zagospodarowaniem przez inwestorów i deweloperów strategii ESG. Unia Europejska przedstawiła wymogi dla sektora nieruchomości w ramach Taksonomii – narzędzia weryfikacji poziomu zrównoważenia inwestycji, renowacji oraz nowobudowanych powierzchni. W 2021 r. UE zdefiniowała, a w 2022 r. weszły w życie dwa główne cele taksonomiczne – mitygacja zmian klimatu oraz adaptacja do zmian klimatu, pozostałe cztery cele będą wskazane w 2023 r. Nowe przepisy związane z raportowaniem finansowym wymuszają na sektorze informację jaki udział dochodów, capex-u i opex-u jest związany z działalnościami spełniającymi wymagania taksonomii, a więc wypełniał przynajmniej jeden z 6 wskazanych w niej celów, jak również nie powodował szkód dla żadnego z celów.

Konieczność raportowania kwestii pozafinansowych zapadła na poziomie unijnym również dla nieobjętych obecnie organizacji pozagiełdowych – wszystkie duże przedsiębiorstwa zostały zobligowane do ujawniania kwestii ESG w ramach dyrektywy CSRD. Wskaźniki dotyczą nie tylko samych parametrów wpływu na środowisko, ale również przedstawiania strategii dekarbonizacji przedsiębiorstw oraz adaptacji do zmian klimatu – tego typu strategie obejmują również nieruchomości danych organizacji. Najemcy wprowadzają coraz więcej wymagań do nieruchomości, zgodnie z własnymi strategiami ESG, koniecznością przyszłego lub obecnego (w przypadku dużych spółek giełdowych) raportowania. Coraz więcej organizacji waliduje swoje strategie dekarbonizacyjne (na przykład w programie SBTi) poprzez wskazywanie i raportowanie postępów, i strategii dekarbonizacyjnych, co wymusza odpowiedź podaźową ze strony właścicieli.

Zgodnie z porozumieniem paryskim celem Unii Europejskiej będzie osiągnięcie zero emisyjności (Net Zero) do roku 2050. Najemcy powierzchni biurowych, którzy zostaną wkrótce objęci raportowaniem, również dobrowolnie przystępują do programów dekarbonizacyjnych, a klasa energetyczna lub zgodność budynku z taksonomią zaczynają być tematami zapytań ze strony najemców.

Olbrzymi wpływ na wzrost znaczenia strategii zrównoważonego rozwoju oraz wskaźników ESG miała również sytuacja geopolityczna – wojna w Ukrainie oraz zachwianie stabilnością rynku energetycznego przyspieszyła strategię związane z uwolnieniem się od ryzyk związanych z dostawami i kosztami energii. Lokalne źródła odnawialne, czy strategię zakupu zielonej energii stały się już nie tylko strategiami środowiskowymi, ale również strategiami mitygacji ryzyk, ujawniając jak mocno wskaźniki ESG definiują realne ryzyka dla biznesu. Na rynku pojawiły się pierwsze duże inwestycje w zewnętrzne źródła energii odnawialnej, tzw. PPA (Ghelamco – elektrownie wiatrowe).

Certyfikaty ekologiczne, obecne od dekady na polskim rynku, cały czas stanowią trzon strategii prośrodowiskowych (LEED, BREEAM) oraz prospołecznych (WELL, FITWEL), ale na rynku pojawiły się kolejne produkty certyfikacyjne – związane z technologiami (SmartScore), infrastrukturą

sieciową (WiredScore), udogodnieniami dla alternatywnych środków dojazdu (Activescore) czy dostępności (Access4You czy dostępny już od lat na polskim rynku certyfikat Obiekt bez Barrier). Polska została liderem w CEE jeśli chodzi o certyfikaty technologiczne – pierwsze certyfikaty SmartScore oraz WiredScore na poziomie Platinum uzyskała inwestycja The Bridge. System BREEAM opublikował również standard certyfikacji dla istniejących budynków mieszkalnych. Wersja 6 BREEAM In-Use zawiera wszystkie normy i narzędzia, które są potrzebne do osiągnięcia doskonałości operacyjnej i wspierania zmian w kierunku budynków o zerowej emisji dwutlenku węgla, sprawiedliwych społecznie, bardziej wydajnych, zdrowszych i odpornych.

Certyfikowane zielone budynki stanowią centralny element strategii ESG dla wielu firm, które wykorzystują systemy oceny, aby osiągnąć swoje cele w zakresie ochrony środowiska, zapewniając jednocześnie doskonałe miejsca pracy i pozytywnie angażując społeczności i łańcuchy dostaw. Certyfikowane zielone budynki są również kluczowe dla zrównoważonego finansowania, zwłaszcza obligacji i kredytów zabezpieczonych aktywami. Certyfikowane i zrównoważone budynki mogą niedługo być podstawą około jednej trzeciej zielonych, zrównoważonych i klimatycznych obligacji.

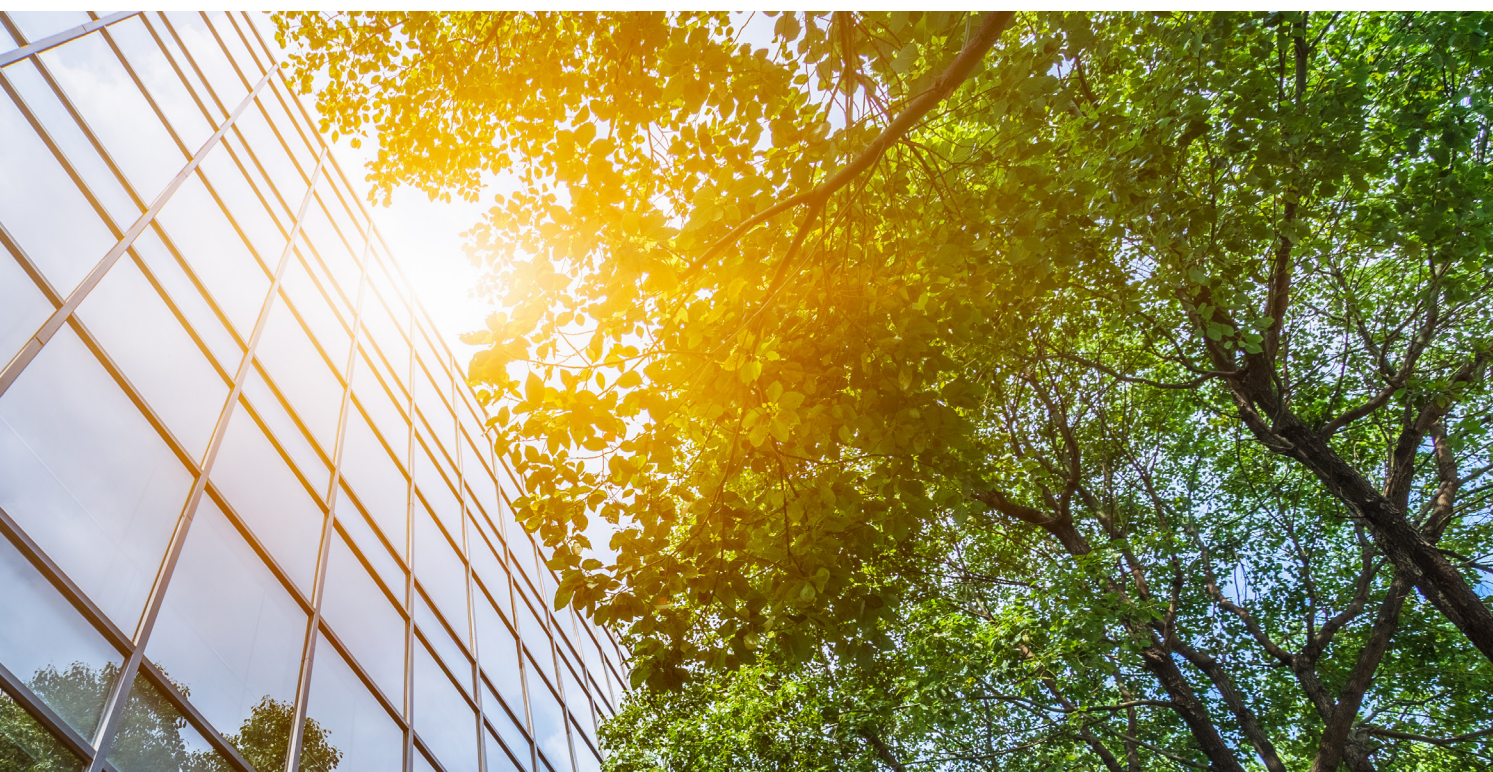
ESG stanowi podstawę dla nowej generacji praktyki zielonego budownictwa, napędzanej przez zmieniające się przepisy, nowe oczekiwania dotyczące wydajności operacyjnej i rozwijającą się infrastrukturę energetyczną. Podobnie jak w 2022 r., w kolejnych latach ESG będzie zyskiwało na znaczeniu dzięki wchodzeniu w życie kolejnych regulacji ustawowych, presji inwestorów i społecznym oczekiwaniom przeciwdziałania zmianom klimatu.



“Konieczność raportowania kwestii pozafinansowych zapadła na poziomie unijnym również dla nieobjętych obecnie organizacji pozagiełdowych – wszystkie duże przedsiębiorstwa zostały zobligowane do ujawniania kwestii ESG w ramach dyrektywy CSRD.

Wskaźniki dotyczą nie tylko samych parametrów wpływu na środowisko, ale również przedstawiania strategii dekarbonizacji przedsiębiorstw oraz adaptacji do zmian klimatu – tego typu strategię obejmują również nieruchomości danych organizacji. Najemcy wprowadzają coraz więcej wymagań do nieruchomości, zgodnie z własnymi strategiami ESG, koniecznością przyszłego lub obecnego (w przypadku dużych spółek giełdowych) raportowania. Coraz więcej organizacji waliduje swoje strategię dekarbonizacyjne (na przykład w programie SBTi) poprzez wskazywanie i raportowanie postępów, i strategii dekarbonizacyjnych, co wymusza odpowiedź podażową ze strony Właścicieli.

**Andrzej Gutowski**  
Director & ESG Leader, Colliers



## Kontakty

---



**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



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



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

Niniejszy raport został przygotowany przez Colliers jako profesjonalny podmiot świadczący usługi doradztwa w zakresie rynku nieruchomości, posiadający wiedzę, doświadczenie i umiejętności niezbędne do wykonania tego typu analiz, przy udziale zespołu posiadającego stosowne wykształcenie i uprawnienia zawodowe.

Za podstawę wszelkich analiz i obliczeń wykonywanych w celu sporządzenia raportu Colliers przyjął dane i informacje dostępne na rynku i zebrane z wiarygodnych źródeł przy zachowaniu należytej staranności i zawodowego charakteru działalności Colliers. Colliers przyjął zebrane dane bazowe za prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym. Colliers nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, rzetelność lub kompletność dokumentów i informacji będących podstawą analiz zawartych w raporcie, a niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2022. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland.

Colliers  
Plac Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa

