

NIERUCHOMOŚCI ZMIENIAJĄCEGO SIĘ ŚWIATA

Z jednej strony magazyny, które są łakomym kąskiem dla inwestorów, biurowce zgarniające prestiżowe nagrody, redefiniujący się handel i mający wciąż wiele do zaoferowania rynek pracy, a z drugiej ogromna niepewność i próba odpowiedzi na pytanie, co będzie jutro? Najbliższe lata będą wyzwaniem. Na rynku nieruchomości potrzeba dyskusji o tym, gdzie i jak szukać odpowiedzi na pytania dotyczące problemów gospodarczych, społecznych czy środowiskowych. A to, jakie decyzje będą podejmowane, będzie sprawdzianem dla nowego, holistycznego i jeszcze bardziej wnikliwego sposobu postrzegania rynku i myślenia o jego przyszłości – mówią autorzy raportu “Poland Magnified” opracowanego przez BNP Paribas Real Estate Poland oraz partnerów – bank BNP Paribas, Hays Poland, GIDE i Polski Związek Pracowników Budownictwa.

Polski rynek inwestycyjny – mimo że wystawiony na działanie negatywnych czynników – wciąż pozostaje atrakcyjną opcją dla zagranicznych inwestorów chcących ulokować pieniądze w różnej klasy aktywach nieruchomościowych. Zwłaszcza w perspektywie dekompresji stóp kapitalizacji, która widoczna jest już na rynkach Europy Zachodniej, a w Polsce spodziewana jest w najbliższych miesiącach. O mocnych fundamentach rynku i ostrożnych, ale optymistycznych perspektywach świadczy łączny wolumen transakcji z pierwszego półrocza, który wyniósł blisko 2,9 mld Euro. To o 44 proc. więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem. Istotną zmianą w sześciu pierwszych miesiącach roku była zmiana udziału poszczególnych klas aktywów w łącznej wartości transakcji. Po wielu udanych powrotach do pracy przy biurkach, po dwóch latach przerwy na czele stawki ponownie znalazły się nieruchomości biurowe. Przypadło na nie 46 proc. całkowitego wolumenu transakcji. Wartym odnotowania jest to, że wyjątkowym wzięciem cieszyły się biurowce na rynkach regionalnych, w Krakowie, Wrocławiu czy Poznaniu. Świadczy to nie tylko o wysokiej reputacji biurowych regionów, ale także o dojrzałości tych rynków, dostępności wysokiej jakości biurowców i ich konkurencyjności względem innych rynków regionu CEE, a także tych z Europy Zachodniej. To bardzo pozytywne sygnały odbierane przez inwestorów, również tych, którzy dotychczas nie prowadzili swojej działalności w naszym kraju, jak na przykład Eastnine AB, który pod koniec półrocza kupił od Skanskiej kompleks biurowy Nowy Rynek D w Poznaniu.

Autorzy raportu wskazują również, że mimo zawirowań geopolitycznych i gospodarczych, rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych ma wciąż przed sobą obiecujące perspektywy. W pierwszym półroczu odpowiadał za 26 proc. łącznego wolumenu inwestycyjnego z tendencją do nadrobienia w drugiej połowie roku. Autorzy oceniają, że polskie magazyny, od wielu kwartałów regularnie bijące własne rekordy, mają sporą moc przyciągania. Bierze się ona m.in.: z bardzo dobrych lokalizacji obiektów, wysokiej klasy powierzchni i przede wszystkim z konkurencyjnych stawek czynszu i kosztów pracy, które – pomimo wszędzie obserwowanych wzrostów – nadal są jednymi z najniższych na Starym Kontynencie. Dynamika rozwoju polskiego sektora powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych będzie uzależniona od tego, kiedy uzyska on równowagę pomiędzy kosztami budowy, stawkami najmu a oczekiwanymi stopami zwrotu, i jak wspomniana równowaga będzie wyglądać.



W raporcie można wyczytać, że choć Polacy znów tłumnie odwiedzają galerie handlowe, a wskaźniki odwiedzalności i obrotów wróciły do poziomów notowanych sprzed pandemii, to jednak ostatnie dwa lata skierowały handel stacjonarny w kierunku zakupów lokalnych i bardziej rozproszonych. To dlatego na znaczeniu i na wartości zyskują nieduże, lokalne parki handlowe i centra zakupowe, które zdomowiają się głównie w mniejszych miejscowościach liczących od 50 tys. do 100 tys. mieszkańców. Rozwój tego formatu otwiera szeroko drzwi dla rozwoju wielobranżowych dyskontów, a także sieci spożywczych i drogerijnych.

Zdaniem autorów raportu, jeśli do końca roku nie pojawią się nowe czynniki, w znacznym stopniu zmieniające reguły rynkowej gry i uda się domknąć większość prowadzonych negocjacji, to 2022 rok będzie można podsumować wynikiem około 5 mld Euro.

Magazyny z silnym impulsem rozwojowym

W ostatnich miesiącach logistyka magazynowa pokazała, jak ogromny ma wpływ na gospodarkę i społeczeństwo w skali całego globu. Pandemia koronawirusa, wojna w Ukrainie, a także turbulencje gospodarcze okazały się determinantami zmienności, niepewności i nieprzewidywalności. Zerwane łańcuchy dostaw do dziś stawiają pod znakiem zapytania kooperację z dostawcami z bardzo odległych geograficznie regionów.

– Turbulentny świat stawia przed biznesem duże wyzwania. Podejmowane są trudne, ale i nowe decyzje. A same firmy, z logistycznego punktu widzenia, nie mają wyjścia i na nowo muszą planować swoje łańcuchy dostaw oraz ciągle je usprawniać. Polski rynek, jako główny rozgrywający w regionie, ma bardzo dużo atutów do przyjmowania inwestycji o charakterze nearshoringowym czy nawet friendshoringowym. – mówi **Tomasz Arent**, Dyrektor działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych BNP Paribas Real Estate Poland.

Na koniec półrocza w Polsce budowało się około 4,3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni dla logistyki i przemysłu. W tym samym czasie na rynku pojawiło się ponad 1,5 mln mkw. nowych magazynów, a 3,8 mln mkw. znalazło nowych najemców, z czego 2,2 mln mkw. w samym tylko drugim kwartale.

Autorzy raportu zwracają uwagę na rosnącą pozycję rynków regionalnych, szczególnie tych zlokalizowanych wzdłuż granicy z Niemcami.

Warszawa królową, inne miasta gonią

Popyt na najlepsze biura rośnie, a powierzchni w obiektach o najwyższym standardzie z kwartału na kwartał ubywa. Dotyczy to zarówno stolicy, jak i miast regionalnych. W Warszawie, która na koniec półrocza dysponowała około 750 tys. mkw. wolnych biur, najtrudniej jest o wolne powierzchnie w centralnych lokalizacjach. To efekt ruchów, jakie najemcy wykonują chcąc się zabezpieczyć przed nadchodzącą luką w podaży.

– Rynek jest w pewnej równowadze, widzimy i znaczące i mniejsze transakcje. Premiowane są budynki, w których nie tylko zgadza się stawka czynszu, w których liczy się lokalizacja, a wynajmujący dba o wysokość opłat eksploatacyjnych, ale także te z wysoką efektywnością energetyczną. Firmy widzą już, że ESG to nie wydatek, a inwestycja w przyszłość. – mówi **Dorota Mielke**, z Działu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland.

Handel przed nową szansą

Centra handlowe stanęły na nogi. Dane z lipca pokazały, że odwiedzalność osiągnęła 105 proc. wyników z porównywalnego okresu z ostatniego roku przed pandemią. Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej na koniec półrocza wynosił 15,4 mln mkw., ale w ciągu najbliższych dwóch lat ma szansę powiększyć się o dodatkowe 0,5 mln mkw., na co złożą się nie tylko oddania nowych obiektów, ale także modernizacje oraz rozbudowy tych, które funkcjonują w najlepszych lokalizacjach.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

– Na rynku królują dziś parki handlowe i centra zakupów codziennych. Deweloperzy bardzo chętnie rozwijają te formaty, a w nich bardzo dobrze odnajdują się dyskonty, sklepy off-price i sieci handlowe oferujące tańszy asortyment. Coraz częściej liczy się niska cena, a nawyki zakupowe Polaków przechodzą kolejną zmianę dostosowując się do nowych okoliczności. Tym razem przez inflację – mówi **Fabrice Paumelle**, z Działu Powierzchni Handlowych BNP Paribas Real Estate Poland.

Co czeka rynek pracy?

Współautorzy raportu z Hays Poland podkreślają, że rynek pracy nadal pozostaje mocnym i stabilnym atutem gospodarki. Bezrobocie w Polsce na koniec sierpnia wynosiło 4,8 proc. i było jednym z najniższych w Europie. Pracodawcy wciąż są chętni do zatrudniania specjalistów i ekspertów, którzy udzielą firmom cennego wsparcia w bardziej wymagających warunkach gospodarczych. Wyzwaniem jest jednak silna presja płacowa i rosnące oczekiwania finansowe. Podwyżki – motywowane inflacją oraz wzrostem cen – stały się po prostu faktem. Eksperti z Hays Poland zwracają również uwagę, że oczekiwania najlepszych kandydatów dotyczą nie tylko wzrostu wynagrodzenia, ale również kultury organizacyjnej opartej na zaufaniu, transparentnej komunikacji oraz innych benefitów pozapłacowych. Z badania przeprowadzonego przez firmę w lipcu wynika, że 92 proc. organizacji bierze pod uwagę zatrudnienie nowych pracowników w ciągu najbliższego półrocza. Co istotne, rekrutacje nie zawsze będą szły w parze z tworzeniem nowych miejsc pracy, lecz raczej będą miały na celu wypełnienie luki kadrowej po pracownikach, którzy zdecydowali się zmienić pracodawcę.

Aktualności z prawa nieruchomości

W polskim prawie zaobserwować można próbę dostosowania się do dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Prawnicy praktyki nieruchomości warszawskiego biura kancelarii GIDE, którzy są autorami części raportu poświęconej prawu nieruchomości, identyfikują najistotniejsze zmiany w przepisach i zwracają uwagę na główne trendy rynkowe. 1 lipca 2022 r. weszła w życie nowa ustawa deweloperska, której głównym celem jest zwiększenie ochrony dla nabywców kupujących mieszkania lub domy od profesjonalnych podmiotów. Eksperti z Gide podkreślają, że wciąż nieuregulowany pozostaje - intensywnie rozwijający się w Polsce - sektor prywatnego najmu (PRS). Polskie firmy działające na rynku nieruchomości muszą mierzyć się również ze zmianami podatkowymi, które wiążą się z nowymi ograniczeniami.

Wyzwania rynku budowlanego

- Dzisiaj budownictwo pracuje jeszcze na pełnych obrotach przy realizacji inwestycji rozpoczętych w latach 2020-2021, ale firmy budowlane patrzą w przyszłość z coraz większym niepokojem. Aktualna kondycja ekonomiczna firm budowlanych jest mocno zróżnicowana i zależy od wielkości spółki, segmentu działalności, dywersyfikacji portfela zamówień, momentu pozyskania nowych kontraktów w latach 2021-2022 oraz stanu realizacji kontraktów w toku pozyskanych przed 2021 r. W kolejnych kwartałach marże firm budowlanych będą znajdowały się pod presją malejących przychodów i wysokich kosztów z powodu rekordowych cen materiałów, dwucyfrowej dynamiki wynagrodzeń i rosnących kosztów obsługi kredytów i leasingu. Kolejny cykl publicznych inwestycji infrastrukturalnych, które wypracowują ok. 1/2 krajowej produkcji budowlano-montażowej, nie ruszy bez środków unijnych, które na większą skalę powinny napłynąć do Polski dopiero w okolicach 2024 r. Z powodu rekordowej inflacji, rosnących stóp procentowych, załamania popytu i ogólnej niepewności co do rozwoju sytuacji ekonomicznej i geopolitycznej na świecie, wielu inwestorów wstrzymuje się z uruchamianiem nowych inwestycji w segmencie komercyjnym, w tym zwłaszcza na rynku mieszkaniowym. – mówi **dr Damian Kaźmierczak**, Główny Ekonomista, Polski Związek Pracodawców Budownictwa.



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na     

Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl

Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)

Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**