RAPORT
Savills Research

MATERIAŁ DLA MEDIÓW
Polska, grudzień 2021

SAVILLS: 10 KLUCZOWYCH TRENDÓW

Rynek nieruchomości oswoił się z nową rzeczywistością i odzyskuje tempo

BIURA

Najniższa od 10 lat ilość powierzchni w budowie w Warszawie.

Całkowite zasoby
ok. 12,3 mln m kw.

MAGAZYNY

Rekordowa podaż nowej powierzchni (3,5 mln m kw.).

Całkowite zasoby
ok. 24,2 mln m kw.

MIESZKANIA NA WYNAJEM

Projekty w budowie o potencjale podwojenia obecnych zasobów.

Całkowite zasoby w Polsce:
39 projektów (ok. 6250 mieszkań)

Firma doradcza Savills wstępnie podsumowała 2021 rok i prognozuje trendy na kolejne miesiące. Z analiz Savills wyłania się obraz rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, który odzyskuje tempo, ale uległ znaczącym przemianom. Wśród trendów na przyszły rok Savills prognozuje m.in. wzrost czynszów, dalszą popularyzację ESG i stawianie na innowacje.

W 2021 roku rynek bez wątpienia odbił, ale wciąż wyczuwalna była atmosfera niepewności. Nie przeszkodziło to jednak najemcom i inwestorom stopniowo powracać do aktywności. 2022 rok może być czasem większych zakupów na rynku inwestycyjnym. Wartość transakcji inwestycyjnych może zbliżyć się do poziomów odnotowywanych przed pandemią. Lokowaniu kapitału w nieruchomościach komercyjnych sprzyjać będzie postrzeganie ich jako bezpiecznej przystani, w obliczu dużych wahań na rynku walut, giełdy i obligacji.

Tomasz Buras
CEO Savills w Polsce

NAJWAŻNIEJSZE TRENDY 2021 ROKU:

Doza niepewności

Zgodnie z przewidywaniami, na rynku nieruchomości komercyjnych obserwowaliśmy pozytywny efekt programu szczepień, który sprawił, że aktywność najemców i inwestorów zaczęła rosnąć. W 2021 roku rynek bez wątpienia odbił, ale wciąż wyczuwalna była atmosfera niepewności, wpływająca na decyzje dotyczące wynajmu lub zakupu nieruchomości. Do obaw dotyczących dalszego przebiegu pandemii i pojawiania się kolejnych mutacji wirusa SARS-CoV-2, doszły zagrożenia geopolityczne oraz gospodarcze, związane m.in. z planowanym wprowadzeniem zmian podatkowych czy postępującą inflacją i podnoszeniem stóp procentowych.

Nauka pracy na nowo

2021 rok upłynął w wielu firmach pod znakiem poszukiwania optymalnego modelu pracy. Wiązało się to m.in. z analizą potrzeb pracowników i środowiska pracy. Część z firm zdecydowała się na wdrożenie na stałe systemu hybrydowego, łączącego pracę z biura oraz z domu. Wyzwaniem, jakie podjęło część przedsiębiorstw było opracowanie programów zachęcających do powrotu do biura, rozwiązań usprawniających pracę zdalną oraz przeprowadzenie rearanżacji powierzchni umożliwiającej np. wdrożenie modelu hot-desk czy ułatwiającej przeprowadzanie licznych wideokonferencji.

Elastyczne regiony

Zgodnie z przewidywaniami, pandemia przyczyniła się do spopularyzowania powierzchni coworkingowych i biur serwisowanych. Wraz ze spowolnieniem ekspansji operatorów elastycznych w Warszawie, ich celem stały się wciąż nienasycone taką powierzchnią miasta regionalne. W 2021 roku elastyczne biura pojawiły się m.in. w Bydgoszczy i Gdańsku . W przyszłości, wraz z popularyzacją powierzchni flex, możemy ponownie obserwować powstawanie nowych lokalizacji w stolicy, gdzie udział coworków i biur serwisowanych w stosunku do zasobów tradycyjnej powierzchni biurowej jest wciąż mniejszy niż np. w Wielkiej Brytanii.

Mieszkania od instytucji

Sektor Build-to-Rent (mieszkania na wynajem instytucjonalny) powoli zadomawia się na polskim rynku. Na koniec 2021 roku w Polsce funkcjonowało już blisko 40 takich inwestycji. Projekty znajdujące się obecnie w budowie pozwolą wkrótce dwukrotnie zwiększyć podaż apartamentów oferowanych w tej formule. Z uwagi na znikomą skalę, rynek BtR nie wpływa istotnie na obserwowany od pewnego czasu wzrost cen na rynku detalicznym. Właśnie rosnące ceny, ale również zmiany podatkowe oraz niewielka podaż nowych projektów deweloperskich, ograniczają tempo rozwoju instytucjonalnego rynku wynajmu w naszym kraju.

E-commerce i dark stores

Udział kanału internetowego w sprzedaży ogółem wzrósł w 2021 roku do niemal 9% z około 5% notowanych przed pandemią. Tym samym minione miesiące potwierdziły, że trend ten, to już nie chwilowe wahania wynikające z początkowych ograniczeń w handlu tradycyjnym, ale stała tendencja obrazująca ewolucję preferencji zakupowych klientów. W 2021 roku strategie omnichannel nabrały tempa, łącząc świat online z tradycyjnymi obiektami handlowymi, z których niektóre zaczęły ponownie notować satysfakcjonujące obroty. Rozwój rynku e-commerce jest jednym z ważniejszych motorów napędowych popytu na powierzchnie magazynowe. Nowością były koncepty dark stores, czyli sklepy będące w rzeczywistości niewielkimi centrami dystrybucyjnymi zlokalizowanymi w obrębie miast i pomagającymi skrócić czas dostaw. W 2021 roku otwarcie tego formatu w Polsce ogłosiła m.in. sieć Żabka, swoje platformy mają też Lisek, Jokr i Swyft, a Biedronka rozpoczęła współpracę w tym zakresie z Glovo.

PROGNOZOWANE TRENDY NA 2022 ROK:

Będzie drożej

W 2022 roku, oprócz ryzyka postępującej inflacji i odczuwalnej przez najemców różnicy kursowej, możemy się spodziewać dalszych wzrostów kosztów budowy, materiałów budowlanych, cen gruntów oraz presji na zwiększanie wynagrodzeń. Przełoży się to w pierwszej kolejności na wzrost opłat eksploatacyjnych, który może być odczuwalny już od pierwszych miesięcy po Nowym Roku. Może być to też pierwszy rok od dawna, kiedy w górę pójdą stawki czynszu za wynajem powierzchni magazynowych i biurowych.

Czas większych zakupów

W 2022 roku, na rynku inwestycyjnym nadal obserwować będziemy wysoki popyt na nieruchomości magazynowe oraz zwiększający się udział mieszkań na wynajem i domów studenckich. Na nowych właścicieli czeka kilka spektakularnych projektów wieżowych, które w przypadku finalizacji, będą mieć znaczący wpływ na wartość transakcji w sektorze biurowym. W konsekwencji, istnieje szansa, że przyszły rok zamknie się wolumenem inwestycyjnym zbliżonym do poziomów odnotowywanych przed pandemią. Lokowaniu kapitału w sektorze nieruchomości sprzyjać będzie ich status bezpiecznej przystani, w obliczu dużych wahań na rynku walut, giełdy i obligacji.

Rynek właściciela

W Warszawie, na największym rynku biurowym w Polsce, ilość powierzchni w budowie jest najniższa od 10 lat. Wobec niewielkiej liczby nowych inwestycji i stopniowego zapełniania się projektów rozpoczętych jeszcze przed pandemią, w drugiej połowie 2022 roku możemy zacząć obserwować pierwsze oznaki luki podażowej. Z dużym prawdopodobieństwem doprowadzi to do usztywnienia się wynajmujących w negocjacjach, a sam rynek w kolejnych latach może przejawiać pewne cechy rynku właściciela.

Pierwsze realne skutki ESG

W wyniku tzw. taksonomii Unii Europejskiej, czyli zmiany przepisów dotyczących raportowania pozafinansowego w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz wejścia w życie dyrektywy CSRD, a także ze względu na preferencje najemców, na rynku nieruchomości rośnie znaczenie ESG (Environmental, Social, Governance). W następnych latach zmiany te zaczną mieć realne przełożenie na kształt rynku i poszczególne obiekty. ESG to nie tylko troska o środowisko, ale również o człowieka. Chcący się wyróżnić deweloperzy magazynowi, po etapie inwestowania w energooszczędność, zaczną stawiać też na drugi z filarów ESG, czyli aspekt ludzki. Na rynku biurowym różnice pomiędzy budynkami, które spełniają wysokie standardy, w tym wytyczne ESG, a tymi, których właściciele przegapią okres zmian, staną się coraz bardziej widoczne. Zjawisko to będzie dostrzelane m.in. na warszawskim Służewcu. Obszar ten może się jednak okazać wielkim wygranym pandemii, wychodząc naprzeciw potrzebom najemców w zakresie optymalizacji kosztów, ale stanie się tak tylko w przypadku obiektów, które zainwestują w zmiany.

Automatyzacja i big data

W kolejnych latach czeka nas również coraz szersza implementacja nowych technologii na rynku nieruchomości komercyjnych (proptech). Pęd w kierunku innowacji i coraz większej automatyzacji będziemy obserwować nie tylko na powierzchniach produkcyjnych, w nowoczesnych budynkach biurowych i pod postacią autonomicznych sklepów, ale również na polu usług towarzyszących obsłudze nieruchomości. Coraz więcej zadań związanych z zarządzaniem i wyceną nieruchomości będzie wykorzystywać nowoczesne narzędzia oparte o analizę danych (big data).

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills to jedna z wiodących międzynarodowych firm doradczych działających na rynku nieruchomości. Została założona w 1855 roku w Wielkiej Brytanii. Posiada sieć ponad 600 biur w obu Amerykach, Europie, Afryce, regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres profesjonalnych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych. Wyłączne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o.. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiejkolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody Savills sp. z o.o. jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, Savills sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiejkolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o..