

# Savills: 10 kluczowych trendów

Rynek nieruchomości komercyjnych przed nowymi wyzwaniami w 2023 roku

## BIURA



W Warszawie - najniższa historycznie nowa podaż w 2023 r.

Całkowite zasoby ok. **12,8 mln m kw.** z czego blisko 51% w regionach.

## MAGAZYNY



Nowa podaż w 2022 r. ok. 5 mln m kw. - historyczny rekord.

Całkowite zasoby powierzchni magazynowych to ok. **28,9 mln m kw.**

## MIESZKANIA NA WYNAJEM



Podwojenie podaży w perspektywie 24 miesięcy.

Całkowite zasoby w Polsce: **60 projektów** (ok. 10 550 mieszkań).



**Firma doradcza Savills wstępnie podsumowała 2022 rok i nakreśliła prognozy najważniejszych trendów na kolejne miesiące dla rynku nieruchomości komercyjnych.**

Z analiz ekspertów wyłania się obraz rynku, który zmagają się z niepewnością i rosnącymi cenami, ale w dalszym ciągu oparty jest na silnych fundamentach, które pozwalają z optymizmem patrzeć w przyszłość.

*W 2022 roku stopniowy powrót do dynamiki sprzed pandemii został brutalnie przerwany przez wojnę w Ukrainie. W konsekwencji inwestorzy spoza naszego regionu oraz ci, którzy charakteryzują się awersją do ryzyka znów przybrali postawę wyczekującą, co przełożyło się na mniejszą liczbę transakcji i wolumen inwestycyjny na poziomie zbliżonym do zeszłorocznego, ale niższym niż prognozowano na początku roku.*

*Z kolei najemcy musieli zmagać się z konsekwencjami wysokiej inflacji przekładającej się na wzrost czynszów oraz kosztów eksploatacyjnych. W oczekiwaniu na odwrócenie koniunktury, optymizmem nastroja fakt, że trudniejsze warunki rynkowe nie spowodowały odrotu od polityki ESG, która nadal pozostaje jednym z priorytetów dla liderów rynku nieruchomości komercyjnych.*

**Tomasz Buras**  
CEO Savills w Polsce



# Najważniejsze trendy 2022 roku:

## 1. Sytuacja geopolityczna i inflacja

Wojna w Ukrainie wpłynęła na ograniczenia w dostawach materiałów i zmniejszoną dostępnością pracowników na budowach, co pogłębiło dotychczasowe wyzwania związane z postępującą inflacją i wzrostem cen energii. Po fali spowolnienia wywołanej pandemią COVID-19, rynek nieruchomości komercyjnych po raz kolejny musiał mierzyć się z czynnikami, które warunkują sentyment inwestorów.

Część funduszy przyjęła postawę wyczekującą, co z dużym prawdopodobieństwem przełoży się na wolumen inwestycyjny na poziomie zbliżonym do zeszłorocznego, ale niższym niż prognozowano na początku roku. Przed inwestorami oportunistycznymi oraz deweloperami posiadającymi własne finansowanie otwiera się za to perspektywa okazjonalnych zakupów i możliwość zabezpieczenia atrakcyjnych gruntów bądź przebudowy istniejących obiektów z możliwą zmianą ich funkcji.

## 3. Luka podażowa na rynku biurowym

Zmniejszona dostępność pracowników na budowach, w połączeniu ze wstrzymywaniem nowych projektów przez deweloperów, sprawiły, że na rynku biurowym obserwowaliśmy wieszczoną od dłuższego czasu lukę podażową. W 2022 r. w Warszawie oddano do użytkowania około 256 000 m kw. nowej powierzchni, czyli o 1/5 mniej, niż w ubiegłym roku.

Nowa podaż w 2023 r. będzie historycznie najniższa i wyniesie niespełna 60 000 m kw. Tak znaczne ograniczenie nowej podaży może utrudnić najemcom zabezpieczenie nowych lokalizacji.

Biura trzeba obecnie szukać z większym wyprzedzeniem. W wypełnieniu luki podażowej pomocą mogą oferty podnajmu, których wobec nowych wyzwań rynkowych znowu zaczęło przybywać.

## 5. Powrót do biur

Po dwóch latach, w których rytm życia wielu firm wyznaczały kolejne lockdown'y, 2022 rok był pierwszym, w którym jesienią niewprowadzone zostały obostrzenia związane z pandemią. Było to impulsem dla wielu pracodawców do zachęcania pracowników do częstszego korzystania z biura.

Frekwencja w biurach nie powróciła jednak do poziomu sprzed pandemii. 2022 rok pokazał definitywnie, że hybrydowy model pracy zostanie z nami na dłużej, a w przyszłości do jeszcze rzadszych wizyt w biurach może przyczynić się coraz szerzej dyskutowany czterodniowy tydzień pracy. Powrót do pracy zdalnej w większym wymiarze może tej zimy być związany z przerwami w dostępie do energii elektrycznej lub chęcią ograniczenia jej zużycia w biurach.

## 2. Zwrot w kierunku najmu szansą dla rynku PRS

Wzrost kosztów kredytów hipotecznych oraz nowelizacja Rekomendacji S, zwiększającej wymogi obliczania zdolności kredytowej, istotnie ograniczyły możliwości finansowe osób planujących zakup mieszkania. Przesunięcie części tego popytu na rynek najmu oraz zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania ze strony uchodźców z Ukrainy spowodowały niespotykanego dotąd wzrostu czynszów na rynku w Polsce.

Odwrót od modelu własnościowego, w połączeniu z rosnącymi czynszami, stanowi zachętę do wejścia do Polski dla kolejnych funduszy z sektora PRS. Najistotniejsze wyzwania stojące przed rynkiem instytucjonalnego najmu mieszkań to wysokie koszty finansowania w złotym i ograniczone możliwości wykorzystania tańszego finansowania w euro, rosnące koszty energii, a także potencjalne zmiany legislacyjne, w szczególności w zakresie podatków.

## 4. Magazyny: czynsze i stopy idą w górę

Niepewność związana z przyszłością gospodarki nie spowodowała spadku zainteresowania najemców powierzchniami logistycznymi. Sektor e-commerce, operatorzy logistyczni, firmy kurierskie oraz sektor produkcyjny pozostają tymi, którzy generują największy popyt na powierzchnie magazynowe.

Wojna w Ukrainie, podobnie jak wcześniej pandemia, wzmocniła trend nearshoringu, który pozwala zmniejszyć ryzyko nagłego zerwania łańcuchów dostaw, ale jednocześnie oczekiwane spowolnienie gospodarcze wywołało wzrost stóp kapitalizacji oraz trudności w obszarze finansowania nowych inwestycji. Podwyżka czynszów po kilku latach stabilizacji oraz perspektywa ich dalszego wzrostu może przyczynić się do podtrzymania atrakcyjności sektora w oczach inwestorów.

# Prognozowane trendy na 2023 rok:

## 1. Rosnące koszty energii i ryzyko blackout'u

Kryzys energetyczny w Europie zrodził ryzyko ograniczenia dostaw prądu, a rosnące ceny energii będą stanowić jedno z największych wyzwań dla właścicieli, zarządców i najemców nieruchomości komercyjnych w 2023 roku. W rezultacie wzrośnie zapotrzebowanie na audyt energetyczny budynków oraz usługi związane z doradztwem przy kontraktowaniu energii.

Właściciele nieruchomości będą bardziej skłonni do inwestowania w efektywność energetyczną budynków m.in. poprzez instalację nowocześniejszych i wydajniejszych urządzeń oraz wdrażanie polityk związanych z ESG, a działania te przyczynią się do znacznego ograniczenia zużycia energii. Dla firm produkcyjnych, charakteryzujących się największym zapotrzebowaniem energetycznym, niezależność energetyczna budynku i własne odnawialne źródła energii stanowiąc będą jeden z kluczowych kryteriów doboru nieruchomości.

## 3. Ograniczanie kosztów najmu biura

Rosnące koszty eksploatacyjne mające coraz większy udział w całkowitych kosztach najmu biura w stosunku do samego czynszu i denominacja umów najmu w walucie euro sprawiają, że w wyniku corocznej indeksacji, nawet firmy, które nie muszą jeszcze podpisywać nowych umów po wyższych stawkach czynszu, odczuwają wpływ inflacji. Wobec widma rosnących kosztów, w 2023 roku najemcy będą poszukiwali sposobów na oszczędności. Część będzie rozwijać się bez powiększania swojej powierzchni biurowej, a niektórzy mogą zdecydować się na jej redukcję przy okazji relokacji lub podnajem w przypadku obowiązujących umów. Wysokie koszty wykonawstwa właściciele nieruchomości będą chcieli z kolei równoważyć premiowaniem umów na siedem lub więcej lat.

## 5. Walka z greenwashingiem i zielone umowy najmu

W 2023 roku rozpoczną się przygotowania do raportowania zgodnie z Dyrektywą CSRD, która nałoży na firmy nowe obowiązki związane z raportowaniem danych niefinansowych. Oprócz raportowania danych związanych z ochroną środowiska nałoży ona obowiązek przekazywania danych związanych z aspektem społecznym. Oznacza to, że aspekt ten nie będzie już mógł zostać pominięty przez przedsiębiorstwa planujące swoje długoterminowe strategie dotyczące nieruchomości. Dążenie do standaryzacji raportowania w zakresie ESG pozwoli na walkę ze zjawiskiem greenwashingu, przejawiającym się w jedynie deklaracyjnym zaangażowaniu, niepartym realnymi działaniami. Właściciele nieruchomości, oprócz dążenia do energooszczędności, będą dbać tym samym o kwestie związane ze zdrowiem, dobrym samopoczuciem i wygodą najemców, ale również dołożą większych starań w budowaniu wartości wśród w lokalnych społeczności. Widoczna będzie również coraz ściślejsza współpraca między właścicielami i najemcami, w ramach tzw. zielonych umów najmu. Ich celem będzie wypracowanie rozwiązań pozwalających osiągnąć założenia strategii ESG poprzez poprawę zarządzania środowiskowego, obniżenie kosztów użytkowania oraz wsparcie w efektywnym zbieraniu danych niezbędnych do raportowania niefinansowego.

## 2. Optymalne zagospodarowanie nieruchomości

Wobec starzejących się zasobów powierzchni komercyjnej w najlepszych lokalizacjach oraz postępującej ewolucji potrzeb użytkowników budynków, właściciele nieruchomości coraz częściej będą stali przed dylematem dostosowania swoich aktywów do nowej rzeczywistości lub zmiany ich funkcji, by móc optymalnie wykorzystać grunt i zapewnić najkorzystniejszy zwrot z inwestycji. W efekcie przeprowadzanych analiz optymalnego wykorzystania nieruchomości może wzrosnąć liczba planowanych projektów o funkcjach mieszanych (mixed-use), logistyki ostatniej mili oraz inwestycji mieszkaniowych w miejscu starszych obiektów biurowych i handlowych. Analizy optymalnego sposobu zagospodarowania coraz częściej wykorzystywane są nie tylko jako podstawa do decyzji strategicznych odnośnie do danej nieruchomości, ale również jako katalizator dla transakcji aktywami, które traciły na swojej pozycji konkurencyjnej ze względu na pojawiającą się nową powierzchnię na rynku. Wykonywane przez właścicieli analizy pozwalają na zwiększenie zainteresowania potencjalnych inwestorów poprzez skrócenie niezbędnego czasu koniecznego do przeprowadzenia wstępnego due diligence.

## 4. Za akademiki już w euro

Ograniczona podaż i rosnące czynsze na rynku mieszkaniowym mogą być kolejnym bodźcem do rozwoju rynku prywatnych akademików. Istniejące obiekty notują regularnie bardzo wysokie, blisko 100% poziom obłożenia. Barię w rozwoju sektora są trudności z pozyskaniem finansowania dla kolejnych projektów. Część inwestorów może szukać sposobu na zwiększenie swoich szans na uzyskanie kredytu poprzez ograniczenie ryzyka walutowego i indeksowanie czynszów za akademiki w walucie euro.



savills

*Whatever you real estate needs  
we are the people to talk to.*

**Kontakt dla mediów:**

**Jan Zaworski**

Head of Marketing  
& Communication

+48 666 363 302

jan.zaworski@savills.pl

**Marcin Steinborn**

Communication  
Manager

+48 504 622 772

marcin.steinborn@savills.pl

savills.pl

 WAREHOUSE  
MARKET.PL

workthere 

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 700 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 jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o..