

Polski rynek nieruchomości 2024

2024

Podsumowanie rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2024 roku wraz z prognozami.

knightfrank.com.pl/research



Dorota Lachowska
Head of Research

- Polski rynek nieruchomości pozostaje silny. Stabilne wyniki na rynku najmu oraz imponujący wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych w 2024 roku wskazują, że rynek wchodzi w fazę wznoszącą cyklu koniunkturalnego.

OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Sytuacja makroekonomiczna Polski w 2024 roku wyraźnie się poprawiła. Dynamika realnego PKB wzrosła z 0,2% w 2023 roku do szacowanych 3% w 2024 roku, co czyni polską gospodarkę jedną z najszybciej rosnących w UE. Głównym czynnikiem wzrostu pozostaje konsumpcja wewnętrzna, napędzana przez stale rosnące płace oraz jeden z najniższych wskaźników bezrobocia w Europie.

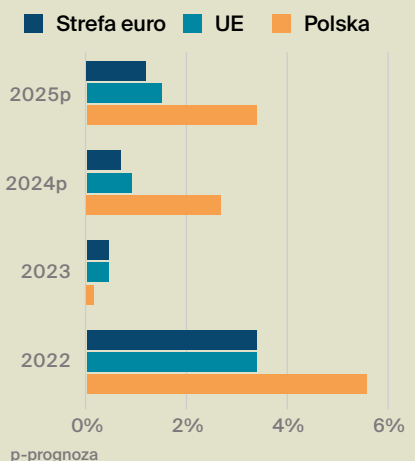
Dynamika PKB Polski w 2025 roku będzie dalej rosła, realny wzrost prognozowany jest na poziomie 3,4% i pozostanie jednym z najwyższych w UE. Konsumpcja prywatna pozostanie głównym motorem wzrostu wspierana przez inwestycje, w tym projekty publiczne finansowane z funduszy UE. Jednak polska gospodarka staje

przed wyzwaniami związanymi m.in. ze spowolnieniem dynamiki wzrostu popytu wewnętrznego czy restrykcyjną polityką monetarną (stopy procentowe pozostają na niezmiennym od ponad roku poziomie 5,75%). Niekorzystnie na polską gospodarkę wpływa również otoczenie zewnętrzne, w tym stagnacja w Niemczech, które są głównym partnerem handlowym Polski.

3,4%

Prognozowana dynamika wzrostu PKB w Polsce w 2025 roku - jedna z najwyższych w UE

Dynamika wzrostu PKB (%)



RYNEK NAJMU

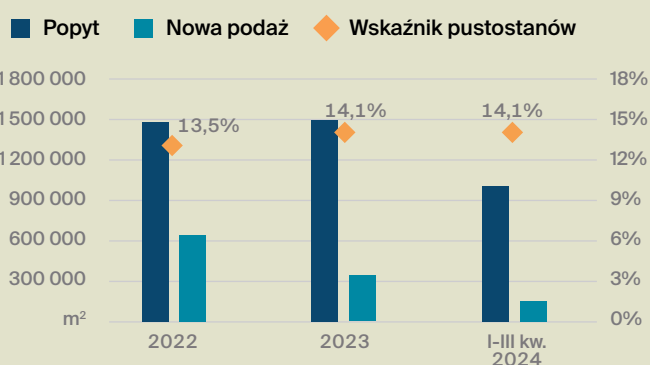
Popyt na rynku najmu pozostaje stabilny, wspierany zarówno przez czynniki makroekonomiczne (rosnący PKB, silny rynek pracy, wzrost e-commerce, rosnąca sprzedaż detaliczną, stabilną produkcję przemysłową) oraz długotrwałe trendy jak nearshoring czy Business Process Offshoring.

W pierwszych trzech kwartałach

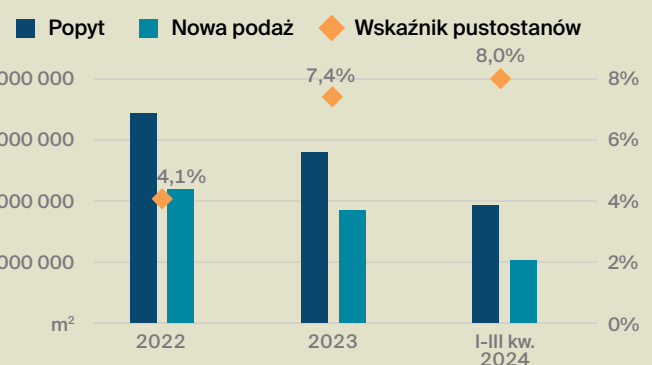
2024 roku liczba wynajętej powierzchni magazynowej wzrosła o 4%, natomiast powierzchni biurowej spadła o 2%. W dalszym ciągu jednak rynek nie wchłonął całej powierzchni dostarczonej w poprzednich latach, co przy utrzymujących się wysokich kosztach finansowania i budowy spowodowało wyhamowanie aktywności deweloperskiej.

Na rynku biurowym w fazie realizacji znajduje się obecnie ok. 500 000 m², z czego 290 000 m² ma być ukończonych w 2025 roku, co będzie najmniejszą roczną wartością od ponad dwóch dekad. Na rynku magazynowym w budowie znajduje się jedynie 1,9 mln m², najmniej od 3,5 pół roku.

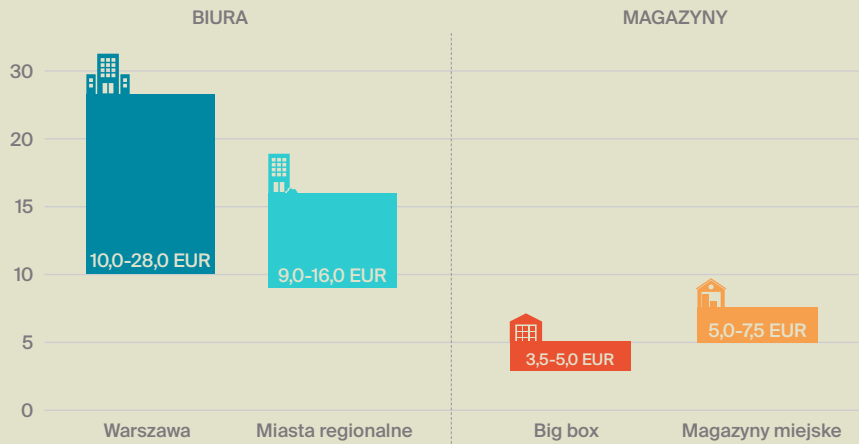
Rynek biurowy w Polsce



Rynek magazynowy w Polsce



Stawki czynszowe (EUR/m²/miesiąc)



Największe rynki w sektorze living



Liczba mieszkań BTR



Liczba łóżek w akademikach

1	Warszawa (8 500)	Kraków (3 700)
2	Wrocław (4 000)	Wrocław (2 800)
3	Kraków (3 400)	Łódź (2 500)
4	Poznań (2 200)	Warszawa (1 700)
5	Łódź (1 900)	Trójmiasto (1 200)
6	Trójmiasto (1 000)	Poznań (1 000)

Również na rynku handlowym liczba powierzchni w budowie zmalała (o 30% w porównaniu do III kw. 2023 roku), a ze względu na wysokie nasycenie w największych aglomeracjach, najwyższa aktywność obserwowana jest w najmniejszych miastach. Sytuacja na rynku handlowym jest jednak stabilna m.in. dzięki rosnącej dynamice sprzedaży detalicznej (wzrost o 2,6% w I-III kw. 2024), co przekłada się na wzrosty odwiedzalności i obrotów centrów handlowych.

Ograniczona aktywność deweloperska będzie hamować wzrosty pustostanów, które obecnie pozostają na poziomach przewyższających średnie 5-letnie. Już w trzecim kwartale 2024 roku poziom pustostanów na rynku biurowym i magazynowym spadł w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast na rynku handlowym pustostany w 8 największych aglomeracjach spadły w ciągu roku z 3,6% do 3,3%.

Rynek staje się również coraz bardziej spolaryzowany, z wyraźnym naciskiem na nieruchomości o wysokich standardach ESG. Te najwyższej klasy aktywa, wyposażone w nowoczesne rozwiązania i certyfikaty

środowiskowe, przyciągają coraz więcej najemców, co prowadzi m.in. do niższych od średniej wskaźników pustostanów w tych budynkach.

4,0%

Dynamika wzrostu popytu na wynajem powierzchni magazynowej (I-III kw. 2024 względem I-III kw. 2023)

1 mln m²

Powierzchnia biurowa wynajęta w okresie I-III kw. 2024

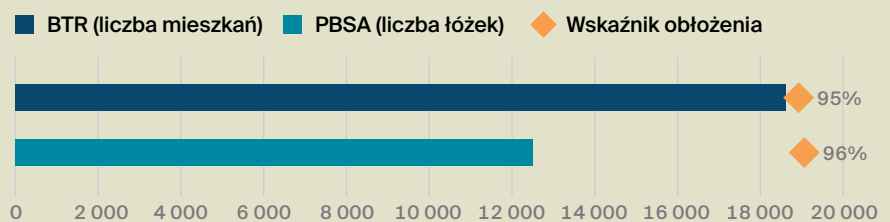
96%

Obłożenie w sektorze PBSA w Polsce

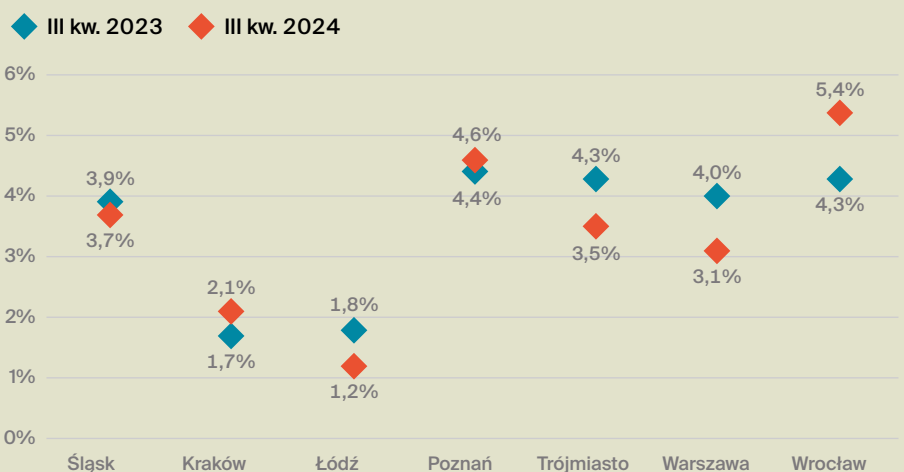
Trend zmniejszonej aktywności deweloperskiej nie dotyczy sektora BTR, gdzie wysoki deficyt mieszkaniowy w połączeniu z ograniczoną siłą nabywczą skutkują silnym popytem na wynajem mieszkań, a co za tym idzie wzrostem aktywności budowlanej. Również rynek prywatnych akademików systematycznie się rozwija - w odpowiedzi na niski poziom nasycenia rynku (wskaźnik dostępności łóżek w akademikach wynosi ok. 9%).

Wysokie koszty finansowania i budowy powodują, że górne granice stawek czynszowych wyznaczają przede wszystkim obiekty nowo dostarczane na rynek. Jednak trend stabilizacji stawek czynszowych będzie dominujący w 2025 roku.

Sektor living w Polsce



Wskaźnik pustostanów na rynku handlowym



Najlepsze stopy kapitalizacji w Polsce



6,5%

MAGAZYNY



6,0%

BIURA



6,0%

CENTRA
HANDLOWE



5,5%

BTR - MIESZKANIA
NA WYNAJEM



6,0%

PBSA - PRYWATNE
AKADEMIKI

RYNEK INWESTYCYJNY

Polski rynek inwestycyjny w 2024 roku wyraźnie się odbudował. Łączna wartość transakcji inwestycyjnych w trzech pierwszych kwartałach wyniosła ponad EUR 2,7 mld i była o 60% wyższa niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Wzrosła również płynność rynku, w okresie I-III kwartał 2024 roku zakończono ponad 85 transakcji, o niemal 25 więcej niż w tym samym okresie roku poprzedniego.

60%

Wzrost wolumenu inwestycyjnego w Polsce
(I-III kw. 2024 względem I-III kw. 2023)

W kolejnych kwartałach oczekujemy kontynuacji trendu wzrostowego wobec znacznie lepszego sentymentu na rynku wynikającego m.in. z obniżek stóp procentowych przez EBC i Fed, jak i stabilnych wyników rynku najmu. Na rynek inwestycyjny w Polsce zaczynają również powracać inwestorzy instytucjonalni, dzięki czemu w następnych kwartałach wzrośnie liczba czołowych transakcji o znacznie wyższych wolumenach.

Ożywienie jest szczególnie w sektorze biurowym, gdzie do końca III kwartału 2024 roku wolumen transakcji wzrósł niemal czterokrotnie w porównaniu do

2023 roku. Roczna wartość transakcji na rynku biurowym w 2024 roku dalej wzrosła, napędzana rekordową sprzedażą Warsaw Unit za EUR 280 mln, największą pojedynczą transakcją biurową w Europie w tym roku.

Sektor living zyskuje coraz większą popularność wśród inwestorów, osiągając rekordowy 12% udział w całkowitym wolumenie inwestycji w I-III kwartał 2024 roku. To znaczący wzrost w porównaniu z zaledwie 2% w 2020 roku, co podkreśla solidne fundamenty tego segmentu i jego rosnący potencjał.

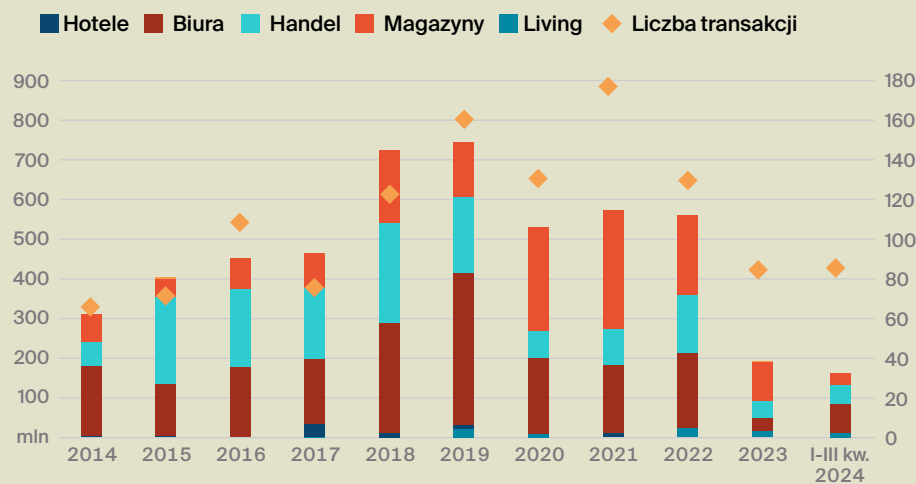
Rynek inwestycyjny w sektorze handlowym również się odbudowuje, co potwierdzają pierwsze od dwóch lat

transakcje w sektorze prime - sprzedaż Galerii Magnolia we Wrocławiu za EUR 373 mln oraz Silesia City Centre w Katowicach za EUR 405 mln. Wraz ze wzrostem konsumpcji prywatnej, najlepiej prosperujące centra handlowe w Polsce będą w nadchodzących latach osiągnąć coraz lepsze wyniki.

Zainteresowanie inwestorów sektorem magazynowym pozostaje silne, odzwierciedlając wiodącą pozycję polskiego rynku magazynowego w Europie.

Znacznie lepszy sentyment obserwowany na rynku spowodował stabilizację stóp kapitalizacji, z tendencją do kompresji we wszystkich sektorach w najbliższych kwartałach.

Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (mln EUR)



Kontakty

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

BIBLIOTEKA RAPORTÓW



RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY
Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

INDUSTRIAL AGENCY
Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com



Opracowanie merytoryczne: Adam Kotarski, Michał Kusy, Dorota Lachowska, Szymon Sobiecki / Knight Frank Research
Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.