

BAROMETR PINK: Biura pod presją, magazyny w rozkwicie, mieszkania w dynamicznej zmianie

W obliczu rosnących stóp procentowych, dynamicznych zmian demograficznych i nowych regulacji środowiskowych, rynek nieruchomości w Polsce i Europie stoi przed szeregiem bezprecedensowych wyzwań. Na Konferencji PINK 2024 eksperci podkreślali, że sektor biurowy przeformułowuje swoje podejście do zarządzania przestrzenią, podczas gdy rynek magazynowy, mimo globalnych wyzwań, utrzymuje stabilność. Równocześnie, rosnące ceny mieszkań i spadająca siła nabywcza konsumentów stwarzają nowe wyzwania na rynku mieszkaniowym, co może otworzyć drzwi dla REIT-ów.

Podczas Konferencji PINK 2024 „REIT, Jak nie teraz, to kiedy???” eksperci rozmawiali m.in. o aktualnych wyzwaniach, z jakimi spotyka się sektor nieruchomości biurowych, magazynowych oraz mieszkaniowych.

*Rok 2023 charakteryzował się znaczną zmiennością i wyzwaniami na międzynarodowych rynkach nieruchomości komercyjnych. Obecny spadek aktywności inwestycyjnej sygnalizuje zakończenie pewnego cyklu inwestycyjnego. Rejestrujemy obniżkę obrotów na poziomie około 50-70% na rynkach nieruchomości komercyjnych na całym świecie. W Europie Zachodniej najbardziej widoczne było to w 2022 roku. Te dane wskazują na istotną transformację. Znaczna część inwestorów przyjęła strategię obserwacji i oczekiwania, monitorując rozwój sytuacji rynkowej – zauważa **Marcin Mędrzecki (Colliers)**.*

Przyszłość biur w świetle nowych trendów

Według ekspertów sektor biurowy mierzy się obecnie z dużymi wyzwaniami, szczególnie w segmentach Opportunistic i Value-Add.

*Widzimy to, co dzieje się z niektórymi budynkami biurowymi, na przykład w Warszawie na Mokotowie. Są sprzedawane za określoną wartość euro za metr kwadratowy. Nie są już stosowane dotychczasowe zasady wycen, które zwykle wykorzystywano, na przykład z użyciem stopy kapitalizacji. Jest to część rynku biurowego, która na ten moment jest pod presją. Z drugiej strony mamy sektor biurowy w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, czyli możemy mówić o sektorze Core lub Prime. Są to budynki, które mają najwyższe standardy, nie tylko technologiczne, ale też te związane z gospodarką energetyczną, czy ochroną środowiska. To dziś najbardziej poszukiwane nieruchomości pod względem popytu – mówi **Adrian Karczewicz (Spółka biurowa Skanska w Europie Środkowo-Wschodniej)**.*

Eksperci zauważają, że trend pracy hybrydowej wprowadza nowe dynamiki na rynku nieruchomości biurowych. Zdaniem specjalistów, biuro nie traci jednak na znaczeniu, lecz przeciwnie – staje się kluczowe w strategiach firm, mających na celu przyciąganie i utrzymanie talentów.

*Mówiąc o trendzie pracy hybrydowej, zauważamy, że nawet jeśli spółki ograniczają powierzchnie biurowe, to nadal wybierają centralne lokalizacje i są w stanie zaakceptować wyższe czynsze. Biuro stanowi, i nadal będzie stanowiło, najważniejsze aktywo, żeby przyciągnąć nowych pracowników – dodaje **Adrian Karczewicz (Spółka biurowa Skanska w Europie Środkowo-Wschodniej)**.*

Rynek magazynowy – stabilność w obliczu globalnych wyzwań

Specjaliści wskazują również na wyjątkową sytuację na rynku magazynowym, który wydaje się znajdować w znacznie lepszej kondycji w porównaniu do sektora biurowego. Współczesne analizy i obserwacje ekspertów podkreślają, że mimo globalnych wyzwań gospodarczych, sektor magazynowy nie tylko utrzymuje stabilność, ale również odnotowuje pozytywne zmiany.

Rynek magazynowy utrzymuje swoją wysoką pozycję wśród sektorów nieruchomości komercyjnych w Polsce. Obserwujemy delikatne spowolnienie w przypadku nowej podaży, która została dostarczona na rynek w ciągu całego 2023 roku. Z kolei popyt ze strony najemców, mimo obniżki w ubiegłym roku, wciąż utrzymuje dobrą

średnią na przestrzeni ostatnich 5 lat. W 2023 roku wynajętych zostało ok. 5,6 mln mkw., co jest wynikiem nie tak wysokim jak w rekordowych latach 2021-2022, ale porównywalnym do rezultatów z przed pandemią. Warto natomiast dodać, że w strukturze popytu obserwujemy trend wzrostowy w zakresie przedłużeń. W tym momencie najemcy dłużej i ostrożniej podejmują decyzję o relokacji – dotyczy to kosztów, ale również kwestii związanych z dostępnością pracowników. Dziś utrzymanie pracowników to jeden z ważniejszych czynników przy podejmowaniu decyzji związanych z pozostaniem lub przeprowadzką do innego obiektu – zauważa **Grzegorz Chmielak (Axi Immo Group)**. Jeśli chodzi o trendy, które widzimy w kontekście pustostanów – wskaźnik wzrósł, natomiast nie do poziomu, który moglibyśmy uznać za niebezpieczny. 7,4% na koniec 2023 roku jest bardzo dobrym wynikiem, patrząc na inne sektory nieruchomości – dodaje Grzegorz Chmielak.

Ponadto, obserwuje się wzrost obrotów w centrach handlowych oraz zwiększenie frekwencji klientów. Mimo iż konsumenci często preferują zakupy w sklepach dyskontowych, a popularność handlu online utrzymuje się na stabilnie wysokim poziomie, następuje zauważalny powrót do zakupów w sklepach stacjonarnych.

Możliwości dla REIT-ów na polskim rynku mieszkaniowym

Ekspert wskazuje na wyjątkową dynamikę zmian na rynku mieszkaniowym, która znacząco różni się od trendów obserwowanych w sektorach biurowych czy magazynowych. Rok 2022 i 2023 przyniosły liczne wyzwania dla deweloperów, głównie z powodu kryzysu ekonomicznego, który mocno odcisnął swoje piętno na całej branży.

Dodatkowo, liderzy branży podkreślają istotną zmianę w sile nabywczej konsumentów. Zauważają, że moc zakupowa klienta indywidualnego spada, co ma bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości. W ciągu ostatnich 8-10 lat ceny mieszkań wzrosły prawie o 100%, co jest sytuacją bardzo korzystną dla inwestorów. Taka dynamika rynku stwarza unikalną okazję dla podmiotów instytucjonalnych, by zaistnieć i rozwinąć swoją działalność na polskim rynku mieszkaniowym.

*Rynek mieszkaniowy jest w innej sytuacji niż sektor biurowy czy magazynowy. Po roku 2022, który był kryzysowy dla deweloperów, 2023 rok to był czas odbudowy mocy sprzedażowych. Jest to przede wszystkim rynek nastawiony na klienta indywidualnego. Udział rynku PRS w najmie mieszkań w Polsce to ok 1%. Na koniec 2023 roku wolumen mieszkań w najmie instytucjonalnym to tylko o około 15 tys. mieszkań. W przeciągu pięciu lat dojdziemy być może do poziomu 50 tys. w PRS. Natomiast to jest rynek stworzony pod REIT-y. Dzisiaj jest odpowiedni moment na wejście REIT-ów na polski rynek, co może znacząco przyczynić się do dalszego rozwoju tego sektora i zwiększenie dostępności mieszkań dla klientów, których nie stać za zakup – mówi **Grzegorz Kawecki (PZFD | Pekabex Development)**.*

Ekspert zwrócił również uwagę, że zmiany rynkowe wymagają od inwestorów większej elastyczności w podejściu do modeli biznesowych i lokalnych warunków.

*Aktualnie na rynku dominuje poczucie wysokiej niepewności. W rezultacie mamy dość dobre wyceny w relacji do przyszłych oczekiwanych zysków. Globalni inwestorzy chcą, żeby biznes wyglądał tak samo w Polsce, Hiszpanii, Argentynie czy Stanach Zjednoczonych, ale ostatnie szoki – od pandemii po skutki wojny w Ukrainie – pokazują, że w Polsce potrzeba dużo bardziej elastycznego modelu biznesowego niż zagranicą. Do tego najlepszy jest wzrost udziału inwestorów lokalnych, którzy rozumieją krajowe uwarunkowania i są bardziej elastyczni w reagowaniu na potrzebę zmiany w sytuacji ogólnej niepewności – mówi **dr hab. Adam Czerniak (SGH | Polityka Insight)**.*

O Stowarzyszeniu PiNK

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PiNK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą - deweloperzy, inwestorzy, tzw. asset menedżerowie zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych. Publikacje Stowarzyszenia PiNK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

PINK BAROMETER: Offices under pressure, warehouses booming, flats in dynamic change

In the face of rising interest rates, dynamic demographic changes and new environmental regulations, the real estate market in Poland and Europe is facing a series of unprecedented challenges. At the PINK 2024 Conference, experts highlighted that the office sector is reformulating its approach to space management, while the warehouse market, despite global challenges, remains stable. At the same time, rising housing prices and declining consumer purchasing power are creating new challenges in the housing market, which could open the door for REITs.

During the PINK 2024 Conference 'REIT, If not now, then when??' experts discussed, among other things, the current challenges facing the office, warehouse and residential real estate sector.

*The year 2023 was characterised by significant volatility and challenges in international commercial real estate markets. The current decline in investment activity signals the end of a certain investment cycle. We register a reduction in turnover of around 50-70% in commercial real estate markets around the world. In Western Europe, this was most evident in 2022. These figures indicate a significant transformation. A large proportion of investors have adopted a strategy of watch and wait, monitoring market developments,' notes **Marcin Mędrzecki (Colliers)**.*

The future of offices in light of new trends

According to experts, the office sector is currently facing major challenges, particularly in the Opportunistic and Value-Add segments.

*We see what is happening with some office buildings, for example in Warsaw's Mokotow district. They are being sold for a certain euro value per square metre. The previous valuation principles that were usually used, for example using the capitalisation rate, are no longer applied. This is the part of the office market that is under pressure at the moment. On the other hand, we have the office sector in the most attractive locations, i.e. we can talk about the Core or Prime sector. These are buildings that have the highest standards, not only technological, but also those related to energy management or environmental protection. These are the most sought-after properties in terms of demand today,' says **Adrian Karczewicz (Skanska office company in Central and Eastern Europe)**.*

Experts note that the hybrid working trend is introducing new dynamics to the office real estate market. However, according to experts, the office is not losing its importance, but on the contrary, it is becoming crucial in companies' strategies to attract and retain talent.

*Talking about the hybrid working trend, we notice that even if companies are reducing office space, they still choose central locations and are able to accept higher rents. The office is, and will continue to be, the most important asset to attract new employees, adds **Adrian Karczewicz (Skanska office company in Central and Eastern Europe)**.*

Warehouse market - stability in the face of global challenges

Experts also point to the unique situation in the warehouse market, which appears to be in much better shape compared to the office sector. Contemporary analyses and expert observations highlight that, despite the global economic challenges, the warehouse sector is not only maintaining stability, but is also seeing positive developments.

The warehouse market maintains its high position among the commercial property sectors in Poland. We are seeing a gentle slowdown in new supply delivered to the market throughout 2023. In contrast, tenant demand, despite a reduction last year, still maintains a good average over the past five years. Approximately 5.6 million sq m was leased in 2023, which is not as high as in the record years 2021-2022, but comparable to the pre-pandemic results. In contrast, it is worth mentioning that there is an upward trend in the structure of



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

*demand in terms of extensions. At the moment, hirers are taking longer and more cautious decisions to relocate - this relates to costs, but also to issues of staff availability. Today, employee retention is one of the most important factors when deciding whether to stay or move to another facility,' notes **Grzegorz Chmielak (Axi Immo Group)**. As for the trends we see in terms of vacancy - the rate has increased, but not to a level that we would consider dangerous. 7.4% at the end of 2023 is a very good result, looking at other real estate sectors, adds Grzegorz Chmielak.*

In addition, there is an increase in turnover in shopping centres and an increase in customer attendance. Although consumers often prefer to shop at discount shops and the popularity of online retailing remains at a steadily high level, there is a noticeable return to shopping in stationary shops.

Opportunities for REITs on the Polish housing market

Experts point to the exceptional dynamics of change in the residential market, which differs significantly from the trends observed in the office or warehouse sectors. The years 2022 and 2023 brought numerous challenges for developers, mainly due to the economic crisis, which left its strong mark on the entire industry.

In addition, industry leaders highlight a significant shift in consumer purchasing power. They note that the purchasing power of the individual customer is declining, which has a direct impact on the real estate market. Over the last 8-10 years, housing prices have increased by almost 100%, which is a very favourable situation for investors 2. Such market dynamics create a unique opportunity for institutional players to establish themselves and expand their business in the Polish residential market.

*The residential market is in a different situation to the office or warehouse sector. After 2022, which was a crisis year for developers, 2023 was a time of rebuilding sales capacity. It is primarily a retail-oriented market. The share of the PRS market in flat rentals in Poland is around 1%. At the end of 2023, the volume of flats in institutional rental is only about 15,000 flats. Within five years, we will perhaps reach the level of 50 thousand in the PRS. In contrast, this is a market made for REITs. Today is the right time for REITs to enter the Polish market, which may significantly contribute to the further development of this sector and increase the availability of flats for clients who cannot afford to buy,' says **Grzegorz Kawecki (PZFD | Pekabex Development)***

Experts also pointed out that market changes require investors to be more flexible in their approach to business models and local conditions.

*Currently, a sense of high uncertainty prevails in the market. As a result, we have fairly good valuations in relation to future expected earnings. Global investors want business to look the same in Poland, Spain, Argentina or the US, but recent shocks - from pandemics to the effects of the war in Ukraine - show that a much more flexible business model is needed in Poland than abroad. For this, the best thing to do is to increase the share of local investors, who understand domestic conditions and are more flexible in responding to the need for change in a situation of general uncertainty, says **Adam Czerniak, Ph.D. (SGH | Polityka Insight)**.*

About the PINK Association

The Polish Chamber of Commercial Real Estate brings together representatives of all sectors and services of the commercial real estate market in one organisation, enabling them to have a real impact on the surrounding economic, political and social environment. The PINK Association is both their representative and a platform for the exchange of experience, knowledge and cooperation. Working with other organisations, it promotes good practice in the commercial property market. Members of the Association include - developers, investors, asset managers and property managers, design companies and construction consultants, real estate consultants and companies providing legal, tax and financial services advice. PINK Association publications are available on the website: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>.

Contact for media:

Beata Szauer

PR SPECIALIST

beata.szauer@triplepr.pl | tel. +48 796 360 912

www.triplepr.pl