

## Polska w gronie najbardziej rozwiniętych gospodarek świata



**Rynek nieruchomości komercyjnych cieszy się coraz większym zainteresowaniem inwestorów. Wartość przeprowadzonych transakcji kupna/sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku w segmencie komercyjnym w Polsce przekroczyła 5 mld euro, z czego ponad 2 mld euro przypadło na sektor biurowy. Analitycy firmy doradczej Walter Herz prognozują, że w tym roku wolumen inwestycji może być największy w historii polskiego rynku.**

W ostatnich latach rynek inwestycyjny w Polsce rozwijał się w tempie kilkunastu procent rocznie, co stanowi jeden z najlepszych wyników w Środkowo-Wschodniej części Europy. - Wzrost wartości transakcji w Polsce determinuje sprzyjająca sytuacja gospodarcza w naszym kraju, a także coraz wyższa jakość dostępnych nieruchomości, gwarantujących relatywnie atrakcyjne stopy zwrotu, przy utrzymującym się od dawna boomie na rynku najmu. To zwiększa płynność rynku, a tym samym stwarza bardzo dobrą sytuację dla nowych inwestorów – przyznaje Bartłomiej Zagrodnik, Prezes Zarządu w Walter Herz.

### Polska w gronie najbardziej rozwiniętych gospodarek świata

W przypadku inwestycji dokonywanych w sektorze biurowym dominującą rolę odgrywają międzynarodowe fundusze, w tym kapitał europejski oraz amerykański. W naszym kraju kupują przede wszystkim inwestorzy z Niemiec, Austrii, Wielkiej Brytanii i USA, a w ostatnim czasie zauważalny jest też wzrost zainteresowania nieruchomościami komercyjnymi ze strony podmiotów z RPA i Dalekiego Wschodu, w tym Chin, Korei Południowej, Malezji i Singapuru. Widoczny jest również powrót do Polski podmiotów, które były już aktywne na naszym rynku, a teraz znów zaczynają planować tu swoje inwestycje. Udział polskich podmiotów w rynku inwestycyjnym jest wciąż znikomym. W odróżnieniu na przykład od kapitału z Czech, który rozszerza aktywność inwestycyjną nad Wisłą.

Szanse na zwiększenie zainteresowania światowych inwestorów naszym rynkiem, zdaniem ekspertów Walter Herz, zwiększa awans Polski do grona 25 najbardziej rozwiniętych rynków na świecie w indeksie FTSE Russel. To swoista gwarancja większego bezpieczeństwa, która stanowi pozytywny sygnał dla zdecydowanej większości wiodących funduszy inwestycyjnych, które się do tego indeksu benchmarkują. Polska będzie teraz postrzegana, jako bardziej stabilny rynek, na którym można długofalowo inwestować i uwzględniana przy dalszej budowie portfeli inwestycyjnych przez największych, globalnych graczy.

To z pewnością przyczyni się do dalszego rozwoju sektora nieruchomości komercyjnych w naszym kraju, zarówno jeśli chodzi o inwestycje, jak i rynek najmu. Tym bardziej, że już wcześniej również Stoxx, operator indeksów Deutsche Boerse Group podjął decyzję o przesunięciu Polski z Emerging Markets do DevelopedMarkets.

### Dziewięć dużych ośrodków biznesowych Jako

najbardziej rozwinięty rynek w regionie CEE możemy wiele zaoferować. - Poza Warszawą, mamy osiem dobrze rozwiniętych biznesowych ośrodków regionalnych, znacznie więcej niż inne państwa w naszym regionie i większość krajów Europy Zachodniej. Dziewięć największych polskich miast kusi przede wszystkim inwestorów z segmentu bankowego i finansowego oraz sektora nowoczesnych usług dla biznesu – zwraca uwagę Bartłomiej Zagrodnik. Dzięki coraz większemu zainteresowaniu inwestycjami w Polsce m.in. ze strony największych, międzynarodowych firm nasz, rodzimy rynek nieruchomości biurowych świetnie sobie radzi od kilku lat, zarówno w stolicy, jak i w innych miastach. W niezwykłym tempie rośnie przede wszystkim segment biurowy w Warszawie, która powszechnie uznawana jest już za rynek dojrzały. W ciągu ostatnich lat w mieście dokonał się ogromny skok jakościowy, jeśli chodzi o oferowaną powierzchnię w nowych projektach biurowych. Tym samym dostarczone zostały nowe produkty inwestycyjne.

Jak zauważa Bartłomiej Zagrodnik, w aglomeracji warszawskiej notowana jest zarówno rekordowo duża aktywność deweloperów, jak i niezwykle duży popyt na nowoczesną powierzchnię biurową, co dopinguje inwestorów do inicjowania kolejnych projektów.

- Na stołecznym rynku popyt na biura przewyższa podaż. Dostępność powierzchni biurowych zmniejsza się, co przy utrzymującej się wysokiej absorpcji sprawia, że w niektórych lokalizacjach dochodzi do wzrostu stawek czynszowych – zauważa Prezes Zarządu Walter Herz.

### **Warszawa z rekordowymi wynikami**

Całkowita podaż na rynku biurowym w Warszawie wynosi ponad 5,4 mln mkw. A w budowie, jak obliczają specjaliści Walter Herz, jest około 770 tys. mkw. powierzchni.

- Mimo tak szerokiej realizacji nowych projektów, na warszawskim rynku biurowym możemy dziś obserwować efekt pewnego rodzaju luki podażowej. Taka sytuacja może utrzymać się jeszcze przez następne 18 miesięcy, do czasu ukończenia budowy i oddania do użytkowania dużych projektów, które są aktualnie w trakcie realizacji. Widoczne są coraz częściej renegotjacje obecnych umów na długo przed zakończeniem aktualnych kontraktów – przyznaje Bartłomiej Zagrodnik. Stąd najemcy, szczególnie ci którzy potrzebują dużych powierzchni, decydują się coraz częściej na zawieranie umów przednajmu (prelease), zapewniając sobie tym samym najbardziej atrakcyjne lokalizacje. Dzięki dużej chłonności rynku, która w ubiegłym roku wyniosła ponad 800 tys. mkw. powierzchni, w Warszawie spada współczynnik pustostanów. Według danych Walter Herz, nowe inwestycje, które mają zostać oddane do końca przyszłego roku skomercjalizowane są już w ponad jednej trzeciej.

Warszawa jest jednym z najbardziej chłonnych rynków biurowych w Europie. Szczególnie dużym powodzeniem cieszy się wśród inwestorów z sektora nowoczesnych usług dla biznesu oraz firm z branży IT, finansów i bankowości, podmiotów doradczych, a także operatorów powierzchni coworkingowych, którzy w ostatnim czasie szybko zwiększają ofertę w otwieranych w Warszawie centrach.

### **Warszawski rynek przyciąga największe światowe firmy**

Stolica Polski przyciąga coraz więcej największych, światowych graczy. W Warszawie biuro uruchomił w niej niedawno JP Morgan, jeden z największych banków na świecie. Na warszawski rynek weszła międzynarodowa sieć coworkingowa WeWork, a plany rozwoju swojego warszawskiego centrum usług ogłosił Standard Chartered, jedna z największych, globalnych instytucji bankowych.

Odbiorcą sporej ilości powierzchni biurowej w aglomeracji są centra usług dla biznesu. Według prognoz ABSL do końca 2020 roku w Warszawie będzie działać 240 centrów, w których zatrudnienie wzrośnie do 65 tys. osób. Swoje centra usług ma już w Warszawie 30 firm z listy 500 największych przedsiębiorstw świata magazynu Fortune (Fortune Global 500).

Nie zwalnia tempa również rozwój rynków regionalnych. Poza Warszawą, zasoby Krakowa i Wrocławia przekroczyły już milion mkw. powierzchni biurowych. Duża skala inwestycji realizowanych w największych miastach kusi fundusze inwestycyjne, które nabywając świeżo oddane i skomercjalizowane budynki, motywują deweloperów do rozpoczynania nowych projektów.

### **Kraków największym ośrodkiem BPO/ SSC w Polsce**

Oferta stolicy Małopolski, drugiego, największego rynku biurowego w Polsce przekracza obecnie 1,2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Jak szacują eksperci Walter Herz, w budowie jest dziś w Krakowie ponad 300 tys. mkw. biur, a w tym roku na rynek może trafić nawet 190 tys. mkw. biur. Tempo wzrostu segmentu biurowego w aglomeracji jest imponujące. Od 2008 roku zasoby nowoczesnej powierzchni w mieście zwiększyły czterokrotnie.

Kraków jako najmocniejsza marka turystyczna w Polsce i jedna z najlepszych w Europie oraz świetny ośrodek akademicki i niezwykle zasobny rynek pracy stanowi atrakcyjną lokalizację dla inwestorów, szczególnie z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Szybki rozwój tego sektora, który możemy obserwować w mieście od kilkunastu lat, przekłada się na znakomitą kondycję rynku biurowego.

Firmy z sektora BPO/SSC i IT, dla których krakowski rynek jest główną lokalizacją w Polsce, generują popyt na większość powierzchni biurowej, która trafia do najemców na terenie aglomeracji. W minionym roku popyt na powierzchnię biurową w Krakowie przekroczył 200 tys. mkw.

### **Wrocław z dziesięciokrotnie większymi zasobami biurowymi od dekady**

Nowoczesne usługi biznesowe są również specjalnością Wrocławia, który jest drugim, po Krakowie regionalnym ośrodkiem biurowym w kraju, dysponującym ponad milionem mkw. nowoczesnej powierzchni. A jeszcze przed dekadą wrocławski rynek dysponował zaledwie jedną dziesiątą obecnych zasobów. Zapotrzebowanie na nowe biura utrzymuje się w mieście na wysokim poziomie, co motywuje deweloperów do wzmożonej aktywności. Według danych Walter Herz we Wrocławiu w trakcie realizacji jest przeszło 300 tys. mkw. biur.

Czwartym krajowym rynkiem biurowym, którego wielkość przekroczy 1 mln mkw. powierzchni będzie prawdopodobnie Trójmiasto. Według wskazań specjalistów Walter Herz nastąpi to za dwa lata. Rosnąca atrakcyjność inwestycyjna Pomorza przekłada się na świetną sytuację rynku biurowego w regionie. Trójmiasto cieszy się obecnie rekordowo dużym zainteresowaniem, zarówno międzynarodowych, jak i polskich inwestorów.

Z danych Walter Herz wynika, że trójmiejski rynek oferuje aktualnie ponad 770 tys. mkw. biur. Na terenie aglomeracji w budowie pozostaje około 170 tys. mkw. nowoczesnej przestrzeni biurowej, z której większość ma zostać oddana do końca przyszłego roku. Ubiegły rok był dla Trójmiasta najlepszy w historii pod względem popytowym, zapotrzebowanie na biura sięgnęło 114 tys. mkw.

### **Trójmiasto dogania biurowe podium**

Trójmiasto pozostaje dla inwestorów interesującym rynkiem także ze względu na swoje położenie. Gdańsk, Gdynia i Sopot oferują szeroki wybór różnego rodzaju powierzchni, a także podobnie, jak Kraków niewątpliwe walory turystyczne. Tak, jak w innych miastach regionalnych głównym najemcą powierzchni biurowej są tu firmy z sektora BPO/SSC, które odpowiadają za 65 proc. zeszłorocznego najmu. Duża absorpcja notowana na trójmiejskim rynku sprawia, że utrzymuje się na nim najmniejszy współczynnik niewyjątej powierzchni biurowej w kraju.

Bartłomiej Zagrodnik zauważa, że beneficjentami spektakularnego rozwoju sektora nowoczesnych usług dla biznesu w Polsce, który w ciągu ostatniego roku uruchomił ponad 90 nowych centrów, są nie tylko największe ośrodki miejskie, ale i mniejsze rynki biurowe. - Sektor rozwija się również w takich miastach jak Lublin, Olsztyn, Białystok, Rzeszów, Radom, Kielce, Bydgoszcz, Toruń, Szczecin czy Opole – wymienia. I dodaje, że inwestorzy z tej branży poszukują nowych lokalizacji także w mniejszych ośrodkach miejskich w Polsce.

Duży projekt w zakresie wsparcia mniejszych miast planuje również Agencja Rozwoju Przemysłu, która zamierza w nich budować projekty biurowe dedykowane dla sektora BPO/SSC. Szansę na rozwój rynku BPO w niewielkich miastach przynosi także nowa ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych. Nowe regulacje przewidują duże zachęty dla inwestorów. A to w połączeniu z odpowiednim potencjałem kadrowym niektórych mniejszych ośrodków może przynieść im inwestycje z tego sektora, a tym samym rozwój rynku biurowego.