

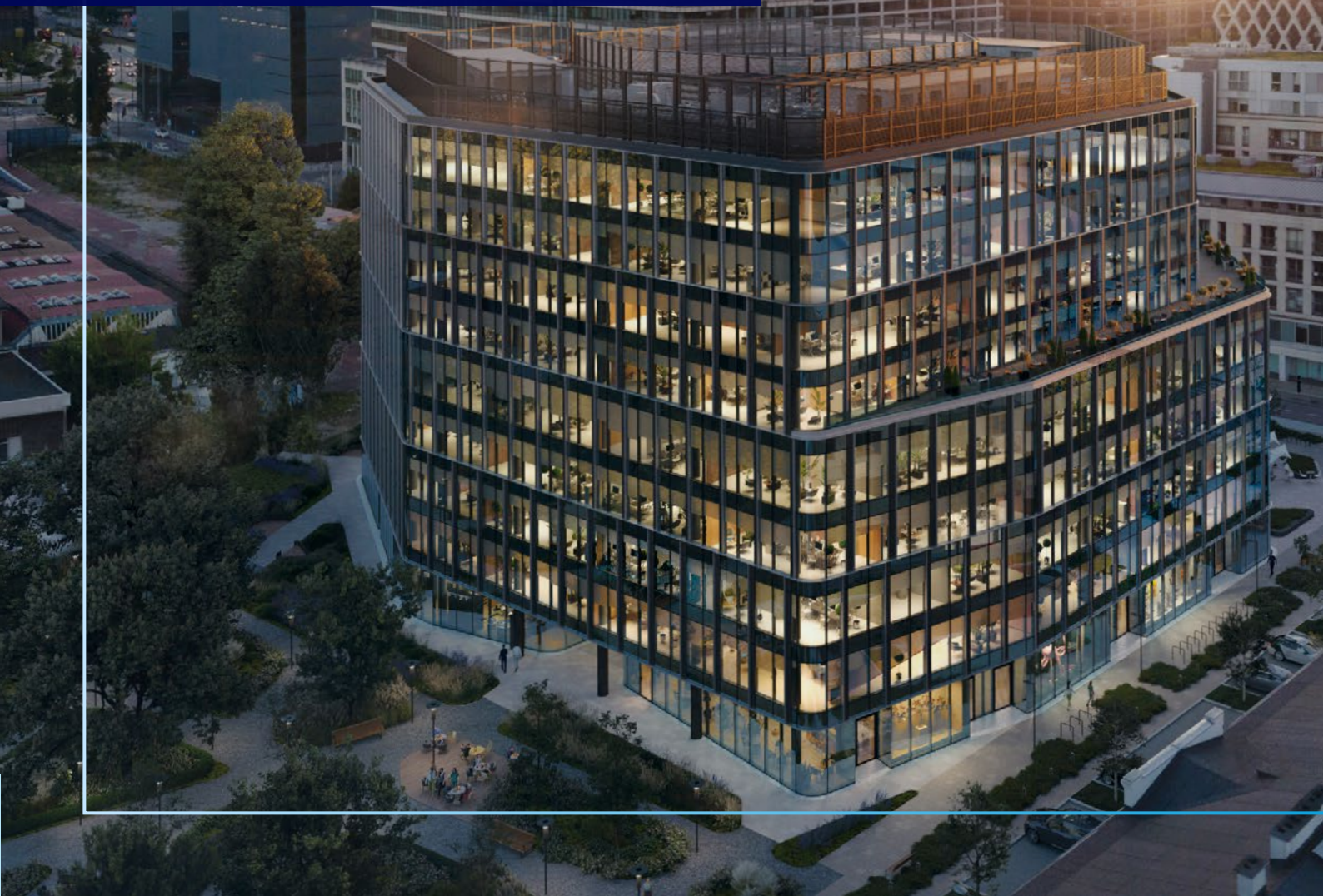
P O L S K A

Market Insights

Podsumowanie 2024 r.
i prognozy na 2025 r.

■ ■ ■ ■ Raport Roczny

2025



Szanowni Państwo,

Zapraszamy Państwa do zapoznania się z naszym najnowszym raportem „Market Insights 2025”, w którym analizujemy sytuację w sektorach inwestycyjnym, w tym na rynku gruntów inwestycyjnych, biurowym, handlowym, magazynowym i mieszkaniowym, jak również przedstawiamy kluczowe wskaźniki ekonomiczne, które miały wpływ na sytuację w Polsce w 2024 r. i oddziaływały na rynek nieruchomości. Raport wskazuje również na trendy, które mogą kształtować rynek w bieżącym roku.

- W 2024 r. polska gospodarka doświadczyła znaczącego ożywienia po trudnym 2023 r. Podobne pobudzenie miało miejsce na rynku inwestycyjnym, w regionie CEE-6 odnotowano łączny wolumen transakcji o ponad 50% wyższy w porównaniu z poprzednim rokiem, za co odpowiadał przede wszystkim rynek polski.
- Krajobraz inwestycyjny w Polsce był kształtowany przez transakcje w sektorze biurowym – przede wszystkim na rynku warszawskim – oraz handlowym – w segmencie małych formatów oraz dwóch dużych centrów handlowych w miastach regionalnych. Sektor przemysłowy i logistyczny, dotychczas główny motor aktywności w Polsce, uplasował się na trzecim miejscu.
- Zgodnie z przewidywaniami ekspertów, największy udział w wolumenie transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych w 2024 r. miał sektor mieszkaniowy. Deweloperzy odczuwają wciąż niedobór działek pod inwestycje.
- Konsumpcja gospodarstw domowych była główną siłą napędową wzrostu gospodarczego, odpowiadając za niemal dwie trzecie wzrostu PKB. Wzrost wynagrodzeń oraz niska stopa bezrobocia sprzyjały większym wydatkom konsumentów.
- Warszawski rynek biurowy wkroczył w kolejną fazę cyklu koniunkturalnego, na co wskazuje rosnąca nowa podaż i stabilizacja wskaźnika pustostanów. Jednak rynki regionalne mierzą się z ograniczoną liczbą nowych projektów i wysokimi wakatami. Renegocjacje umów dominują, a firmy coraz częściej poszukują inteligentnych rozwiązań biurowych.
- W sektorze handlowym odnotowano najwyższy od 2015 r. wskaźnik nowej podaży, dostarczonej w ciągu roku kalendarzowego. Za nową podaż odpowiadają przede wszystkim parki handlowe. Działalność deweloperska koncentruje się niezmiennie w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców oraz na obrzeżach największych aglomeracji.
- Obecnie rynek przemysłowo-logistyczny jest w fazie stabilizacji. W 2024 r. zarejestrowano lekkie spowolnienie pod względem podaży, natomiast zarówno popyt brutto, jak i netto odnotowały wzrosty rok do roku. W kolejnych kwartałach zainteresowanie najemców powierzchnią pozostanie na wysokim poziomie.
- Stabilizacja cen energii wynika w znacznej mierze z mniejszej konsumpcji energii, jednak w miarę wzrostu aktywności gospodarczej można spodziewać się odbicia cen. Rosnący udział OZE w produkcji energii elektrycznej w Polsce ma swoje odzwierciedlenie w rosnącym zainteresowaniu inwestorów zakupem gruntów pod farmy fotowoltaiczne i wiatrowe.

Więcej szczegółów znajdą Państwo w poniższej publikacji. Zachęcamy do zapoznania się z nią i życzymy miłej lektury.

Dominika Jędrak

Director
Market Insights, Colliers





P O L S K A

Market Insights

Raport Roczny 2025

Ekonomia	04
Rynek inwestycyjny	09
Rynek gruntów inwestycyjnych	18
ESG	22
Rynek biurowy	25
Define	36
Rynek handlowy	39
Rynek energetyczny	64
Rynek magazynowy	67
Rynek mieszkaniowy	80

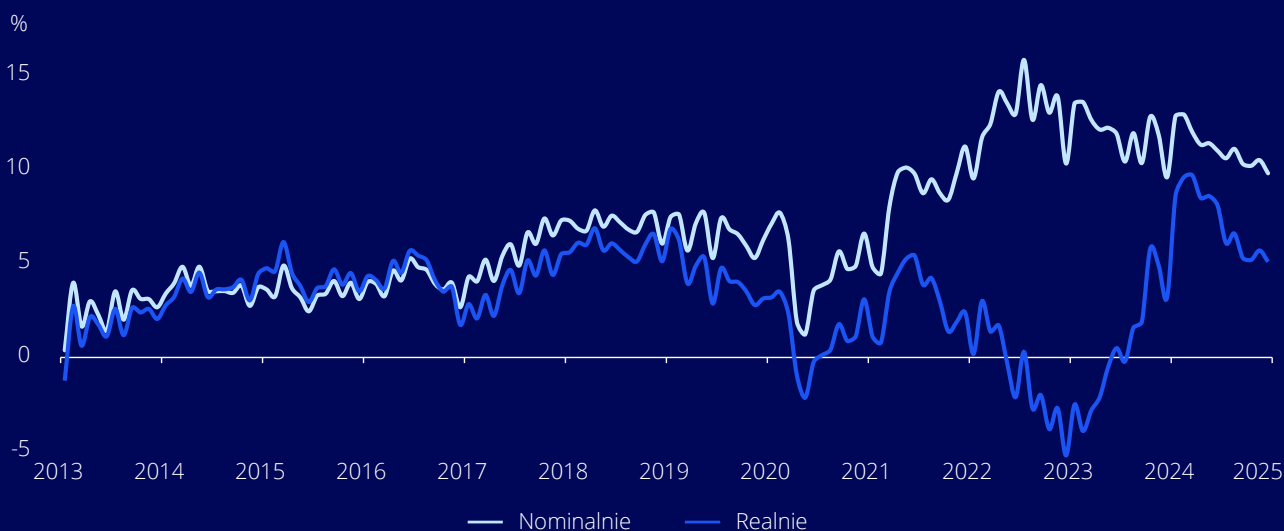
Zarys ogólny

- Rok 2024 był okresem ożywienia polskiej gospodarki, zwłaszcza po trudnym 2023 r. gdy Polska otarła się o stagnację, a wzrost gospodarczy wyniósł zaledwie 0,1%. Każdy z kolejnych kwartałów zeszłego roku przyniósł stopniową poprawę aktywności gospodarczej. W ostatnim kwartale 2024 r. polska gospodarka była na czele krajów Unii Europejskiej z najwyższym wzrostem gospodarczym. Konsumpcja gospodarstw domowych powróciła na miejsce głównej siły napędowej naszej gospodarki odpowiadając za niemal dwie trzecie wzrostu PKB Polski, który sięgnął 2,9% w 2024 r. Prognoza Colliers zakłada, że wzrost gospodarczy Polski zwiększy się do 3,5% w 2025 r.
- Większym wydatkom konsumentów sprzyjało kilka czynników. Sytuacja na rynku pracy pozostała korzystna dla gospodarstw domowych. Pomimo, że niektóre zakłady produkcyjne redukowały liczbę pracowników to stopa bezrobocia w Polsce utrzymała się na niskim poziomie – zgodnie z metodologią krajową wyniosła 5,1% w grudniu 2024 r., a w oparciu o metodologię Eurostat (Labour Force Survey) obniżyła się do 3%, co uplasowało Polskę jako drugi kraj z najniższym bezrobociem w UE zaraz za Czechami (2.6%) i znacznie poniżej średniej unijnej (5.9%). Konsumentci korzystali także na dynamicznym wzroście wynagrodzeń, które zwiększają się już od 2013 r., natomiast ich dynamika przybrała na sile w ostatnich latach sięgając poziomów dwucyfrowych. Co więcej, w przeciwieństwie do trudnego gospodarczo 2023 r., wzrost wynagrodzeń nie jest niwelowany przez wysoką inflację. Złwłaszcza w pierwszej połowie ubiegłego roku kiedy inflacja obniżyła się osiągając cel inflacyjny wyznaczony przez Narodowy Bank Polski, dynamika wydatków konsumentów

na towary i usługi przekroczyła 4% w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost wynagrodzeń był spowodowany nie tylko niską stopą bezrobocia oraz brakami kadrowymi, ale także kontynuowanym zwiększaniem minimalnego wynagrodzenia, które podwyższyło presję na ogólny wzrost płac. Od 2025 r. minimalne wynagrodzenie w Polsce wynosi 4666 zł, co stanowi wzrost o 10% w porównaniu z rokiem ubiegłym, o 34% w porównaniu z 2023 r. i aż o 55% w porównaniu z 2022 r.

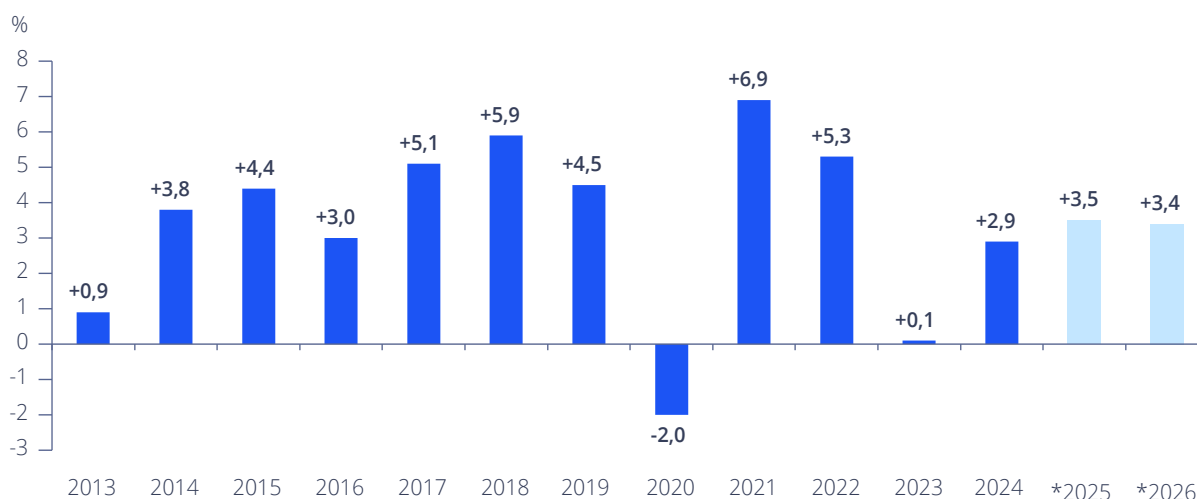
- Inflacja w 2024 r. była pod wpływem zarówno wysokiej bazy w odniesieniu do roku poprzedniego, jak również była uzależniona od zmiany cen regulowanych. Wprowadzone w połowie 2024 r. częściowe odmrożenie cen energii spowodowało, że wskaźnik cen ponownie powrócił na poziom przekraczający cel inflacyjny. Na początku 2025 r. inflacja wyniosła 4,9%, a zbliżony poziom będzie się utrzymywał przez pierwszy kwartał tego roku. W kolejnych miesiącach począwszy od drugiego kwartału inflacja będzie się obniżać, jednak czynniki regulacyjne nadal będą miały wpływ. Zaliczyć należy do nich podwyżkę akcyzy na wyroby tytoniowe, a także prawdopodobne dalsze odmrażanie cen energii. Jednocześnie inflacja cen usług pozostanie na podwyższonych poziomach w 2025 r., a popyt konsumencki, zwłaszcza jeśli wzrośnie silniej niż przewidywania, będzie generował presję inflacyjną. Z kolei nominalna dynamika wynagrodzeń nie będzie już na poziomach dwucyfrowych. Prognozowany przez Colliers wzrost wynagrodzeń o 8% w 2025 r. nadal będzie wspierał wydatki konsumentów, ale będzie mniej dotkliwy dla przedsiębiorstw po wysokich wzrostach w latach ubiegłych.

DYNAMIKA WYNAGRODZEŃ (% , ZMIANY R/R)



Źródło: GUS, Colliers

TEMPO WZROSTU PKB



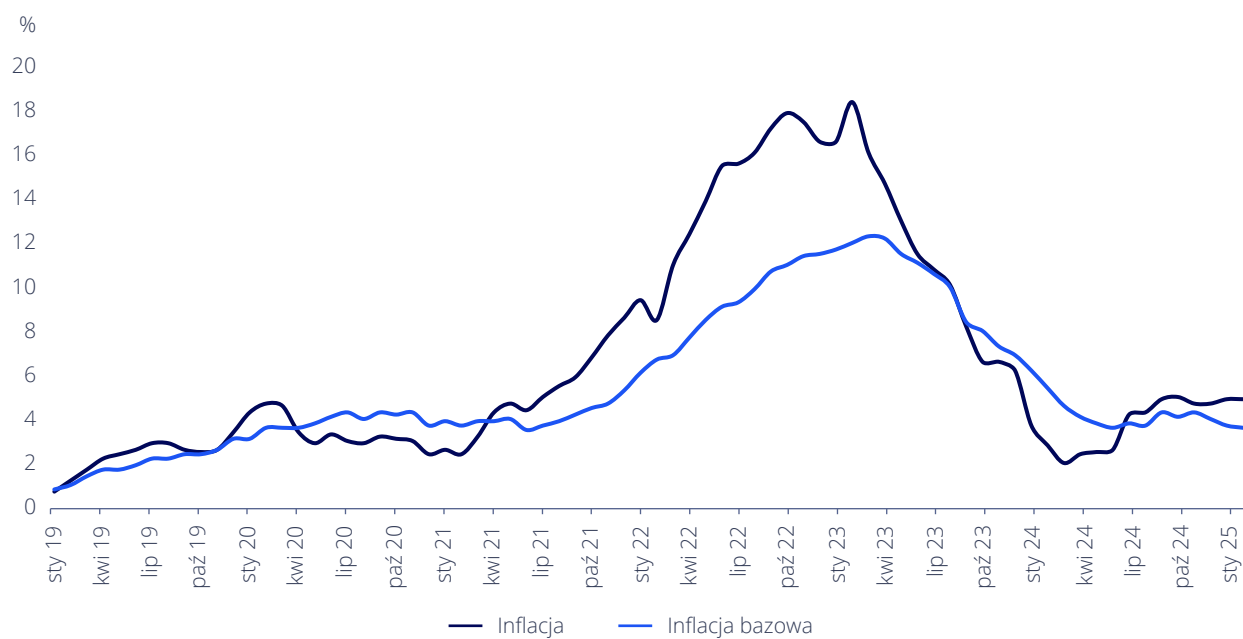
Źródło: GUS, Colliers

*prognoza

Prognozy

- Stopy procentowe w Polsce pozostają na niezmiennym poziomie od października 2023 r., chociaż zarówno główne światowe banki centralne, jak i te w regionie Europy Środkowo-Wschodniej kontynuowały obniżki stóp w 2024 r. Oczekujemy, że w tym roku Rada Polityki Pieniężnej NBP powróci do obniżania kosztu pieniądza, jednak termin rozpoczęcia tego cyklu pozostaje niewiadomą, a ostatnie dane o inflacji wskazują, że proces ten może się rozpocząć dopiero w trzecim kwartale tego roku. NBP będzie kierował się głównie przewidywaniami odnośnie kształtowania się cen, a w dalszej kolejności ukierunkowaniem polityki pieniężnej na wspieranie aktywności gospodarczej i kurs walutowy. Poza wymienionymi powyżej czynnikami inflacja powinna być ograniczana przez niższe ceny surowców, zwłaszcza ropy naftowej, jednak konsekwencje zwiększonego protekcyjizmu na rynkach światowych będą wywierać presję inflacyjną. Ponadto, już obecnie ceny niektórych produktów rolno-spożywczych (w tym oleje roślinne i nabiał) na rynkach światowych pozostają podwyższone, co w rezultacie znajdzie odzwierciedlenie w wyższych cenach żywności dla finalnych konsumentów.
- Wreszcie wysoki wkład we wzrost gospodarczy Polski będą miały inwestycje w aktywa trwałe. Krajowy Plan Odbudowy (KPO), zwiększona absorpcja środków z nowego budżetu UE czy oczekiwana wyższa skłonność inwestycyjna przedsiębiorstw przyczyni się do wysokiej aktywności sektora budowlanego, w tym realizacji inwestycji infrastrukturalnych, które zwiększą atrakcyjność Polski i przyciągną dodatkowe inwestycje zagraniczne. Jedynie środki w ramach Funduszu Obudowy, jakie otrzymała Polska od ich uruchomienia w postaci dotacji i preferencyjnych pożyczek stanowią już obecnie równowartość 2,9% rocznego PKB Polski, z czego aż 9,4 mld euro (równowartość 1,3% PKB) wpłynęło w drugiej połowie grudnia 2024 r. i z pewnością będzie także wspierać inwestycje w tym roku.
- Geopolityka będzie głównym zagrożeniem dla gospodarki światowej, ale także Polski. Jednak zakładamy, że stopniowo na przestrzeni 2025 r. będzie powracać popyt na rynkach zagranicznych, dzięki czemu zwiększy się eksport Polski. Wprawdzie nasz główny partner handlowy, czyli Niemcy, a zwłaszcza niemiecki przemysł mierzy się z dużymi trudnościami i problemami strukturalnymi, to także ta gospodarka powinna stopniowo wychodzić z recesji, co już zaczyna być widoczne w odradzającej się sprzedaży detalicznej. Jeśli wojny handlowe nie okażą się zbyt dotkliwe dla Europy to wzrost gospodarczy strefy euro przekroczy 1%, czyli będzie wyższy niż w poprzednich dwóch latach.
- Niemniej jednak, nasilenie się protekcyjizmu, zwłaszcza w ramach polityki prezydenta Stanów Zjednoczonych może osłabić dynamikę globalnej wymiany handlowej. Restrykcyjne działania zostaną zapewne wymierzone także w Europę, jednak Polska nie powinna znacznie ucierpieć ze względu na niski udział USA w strukturze eksportu towarowego Polski (3,3% w całości), a także brak nadwyżki w bilansie wymiany handlowej z USA, która zdaje się być istotnym czynnikiem w wymierzaniu restrykcji handlowych przez administrację. Efekty pośrednie mogą być bardziej dotkliwe ze względu na powiązania handlowe Polski z Niemcami, dla których protekcyjizm USA będzie miał negatywny wpływ. Jednak eksport z Polski zachowuje konkurencyjność jakościową i cenową (nawet pomimo umocnienia się złotego na przestrzeni ostatniego roku i rosnących wynagrodzeń), a w przetarasowaniach w światowym handlu i łańcuchach podaży Polska może skutecznie wykorzystać szanse i zwiększyć udział w globalnej wymianie handlowej.

WSKAŹNIK INFLACJI (ZMIANY R/R)



Źródło: GUS, NBP, Colliers



Komentarz eksperta



Grzegorz Sielewicz

Head of Economic & Market Insights
Strategic Advisory, Colliers

W 2025 r. polska gospodarka będzie najsilniej rosnącą w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, a możliwe, że nawet w całej Unii Europejskiej. Już zeszły rok był okresem ożywienia gospodarczego zasilanego głównie rosnącymi wydatkami konsumentów. Branża handlowa szybko dostosowała się do odradzającego się popytu, co potwierdza zarówno wysoka podaź, jak również niemal trzykrotny wzrost wolumenu inwestycji w tym segmencie.

Niepewność i zawirowania geopolityczne pozostaną kluczowymi tematami w tym roku, jednak polska gospodarka jako największa i najbardziej zdywersyfikowana branżowo w regionie ma szansę skutecznie dostosować się do zmieniających się warunków rynkowych.





Wartość transakcji
na rynku w 2024 r.



5 mld EUR



Stopy zwrotu typu "prime":
Handel (centra handlowe)



6,50 %



Stopy zwrotu typu "prime":
Biura (Warszawa)



5,75 %



Stopy zwrotu typu "prime":
Biura (miasta regionalne)



7,50 %



Stopy zwrotu typu "prime":
Magazyny
(projekty BTS)



6,50 %



Stopy zwrotu typu "prime":
Magazyny
(projekty multi-let)



6,25 %

Klucz

Zmiany r/r.

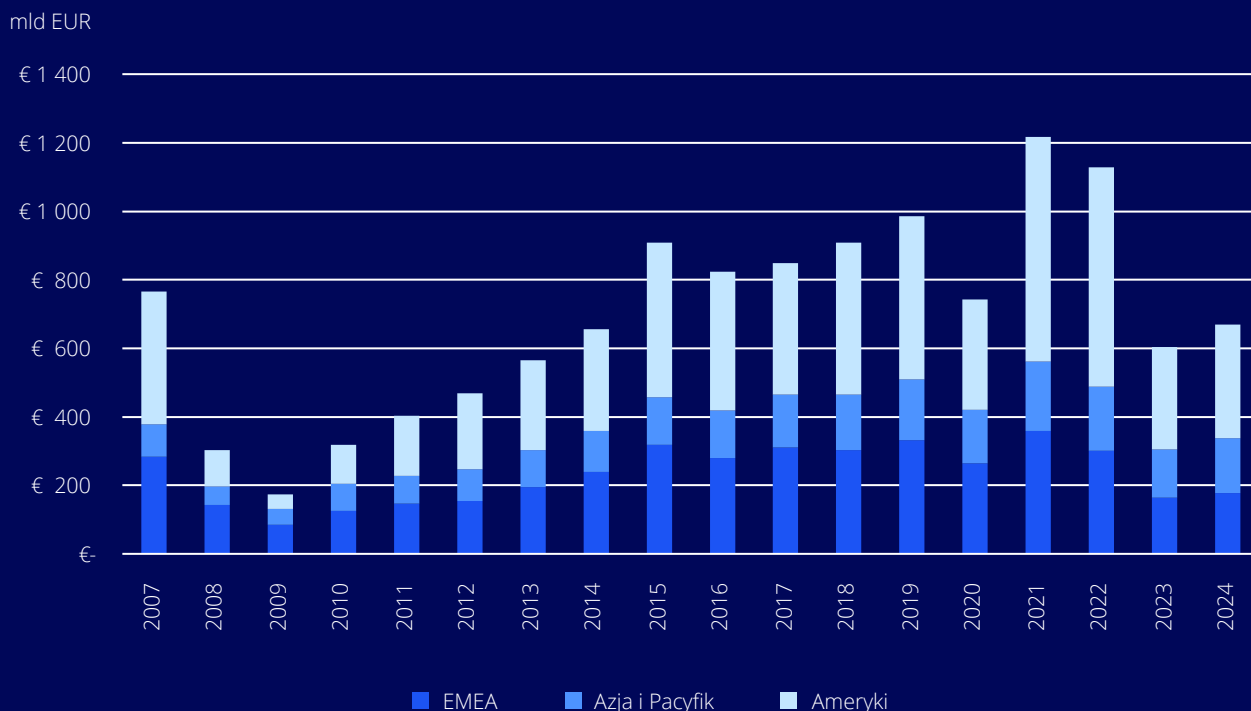
w górę    w dół

Zarys ogólny

- Po dwóch trudnych latach, globalne obroty na rynku nieruchomości wykazują oznaki ożywienia. Inwestycje w nieruchomości generujące dochody w 2024 r. wzrosły o 11% r/r. W regionie EMEA łączna wartość transakcji wzrosła o 9% r/r.
- Rynek CEE-6 odnotował łączną wartość inwestycji w wysokości 8,8 mld EUR, co oznacza wzrost o ponad 50% w porównaniu z poprzednim rokiem i stanowi prawie 5% całkowitego wolumenu w regionie EMEA.
- Polska pozostaje dominującym rynkiem w regionie, z inwestycjami na poziomie 5 mld EUR, co stanowi 58% udziału w rynku CEE. Polska coraz częściej postrzegana jest przez globalnych inwestorów nie tylko jako brama do całego obszaru CEE-6, ale także jako istotny samodzielny rynek.
- Krajobraz inwestycyjny w Polsce kształtowały, przede wszystkim, transakcje w sektorze biurowym, których wartość sięgnęła 1,6 mld EUR, oraz sektor handlowy o zbliżonej kwocie. Z kolei sektor przemysłowy i logistyczny wygenerował inwestycje o wartości 1,3 mld EUR.
- Aktywność inwestycyjna w sektorze biurowym skupiła się, w głównej mierze na rynku warszawskim, jednocześnie rozszerzając się na miasta regionalne.

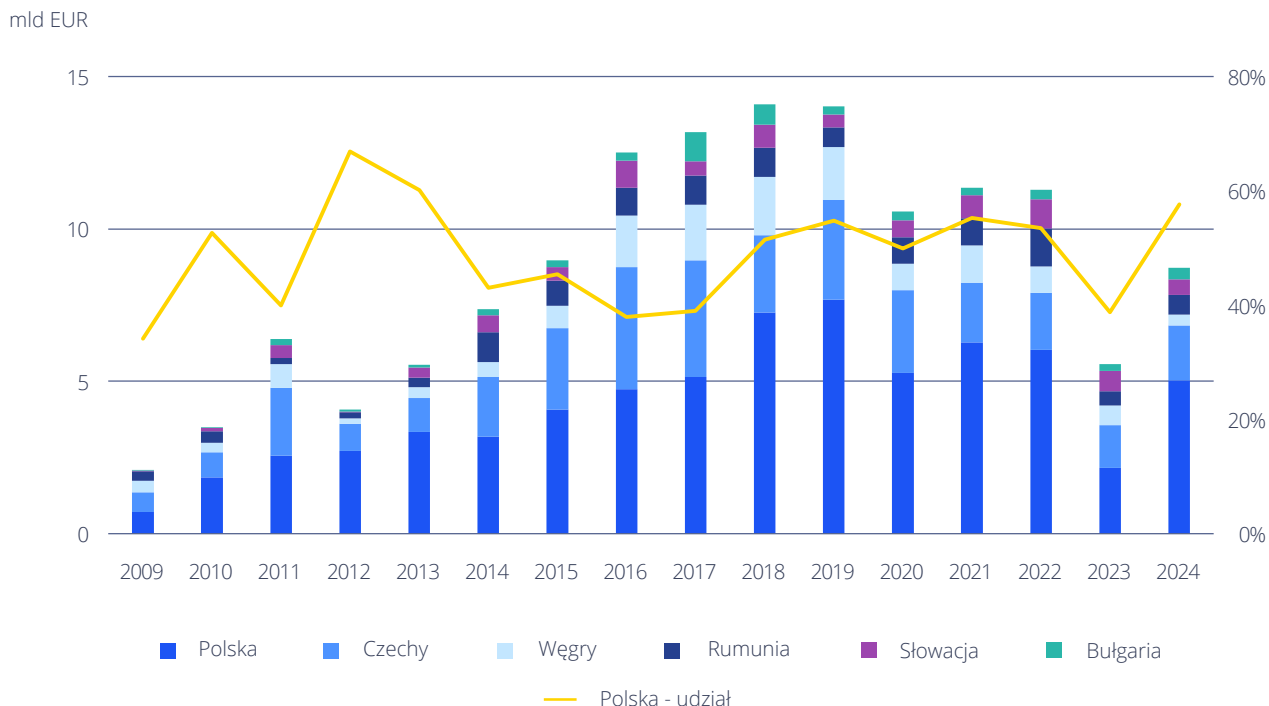


WARTOŚĆ TRANSAKcji NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI - GLOBALNIE*



Źródło: Colliers,
na podstawie MSCI Global Capital Trend report

WARTOŚĆ TRANSAKCYJ W KRAJACH CEE-6



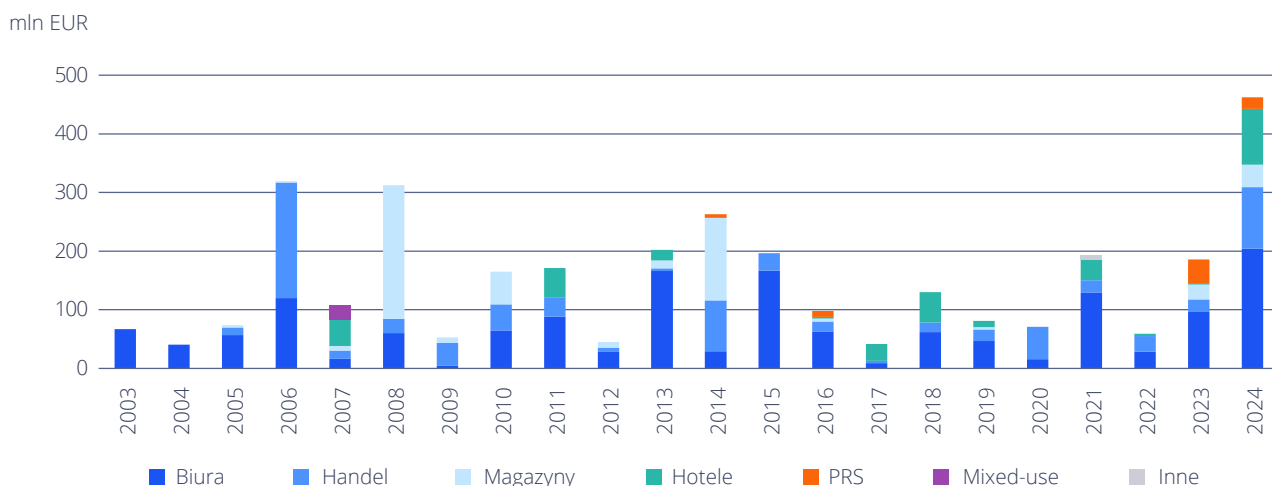
- Transakcje obejmowały nieruchomości o różnym charakterze: od nowych, prestiżowych biur w centrum miasta po nieruchomości w trudniejszej sytuacji z potencjałem do repozycjonowania, co świadczy o szerokim przekroju strategii inwestycyjnych i oczekiwanych profilach zwrotu.
- Nieruchomości handlowe przyciągały inwestorów nie tylko w segmencie małych formatów o wartości kapitałowej poniżej 20 mln EUR na nieruchomość (parki handlowe), gdzie łączne zakupy osiągnęły 540 mln EUR. Sprzedaż dwóch dużych centrów handlowych w miastach regionalnych (Silesia City Center w Katowicach i Magnolia Park we Wrocławiu) potwierdził, że rynek jest wystarczająco silny, aby przyciągnąć 780 mln EUR w segmencie najlepszych centrów handlowych.
- Sektor przemysłowy i logistyczny, który w ostatnich czterech latach był kluczowym motorem aktywności inwestycyjnej w Polsce, odpowiadając za ponad 40% udziału w rynku, w minionym okresie osiągnął wartość transakcji na poziomie 1,3 mld EUR, co stanowi około 25% łącznych obrotów. Pomimo niższego udziału procentowego, sektor ten wciąż utrzymuje się na czele zainteresowania globalnych inwestorów. Obserwujemy

kontynuację trendu, w ramach którego inwestorzy aktywnie poszukują możliwości realizacji transakcji typu joint venture oraz finansowania w modelu 'forward funding'

- Stopy kapitalizacji, nieco wyższe niż 12 miesięcy temu, ustabilizowały się w ostatnich dwóch kwartałach.
- Największą aktywność na rynku wykazali inwestorzy z Europy Zachodniej, wnosząc 1,9 mld EUR, co stanowi 40% całości obrotów. Inwestycje z poza Europy, w tym dwie duże transakcje dokonane przez NEPI Rockcastle, stanowiły kolejne 1,1 mld EUR (22%). Inwestorzy czescy zainwestowali 650 mln EUR (13%).
- Krajowi inwestorzy zainwestowali na polskim rynku 460 mln EUR, ustanowił historyczny rekord z 9% udziałem w rynku. Stanowi to spektakularny, trzykrotny wzrost w porównaniu do średniej z ostatnich 10 lat.
- Dług bankowy nadal pozostaje dostępny, a całkowite koszty finansowania wynoszą od 4,75% do 5,5%. Kredytodawcy koncentrują się na długoterminowych możliwościach najmu oraz aktywach lub portfelach z zróżnicowaną bazą najemców i profilem dochodów.



AKTYWNOŚĆ KAPITAŁU KRAJOWEGO

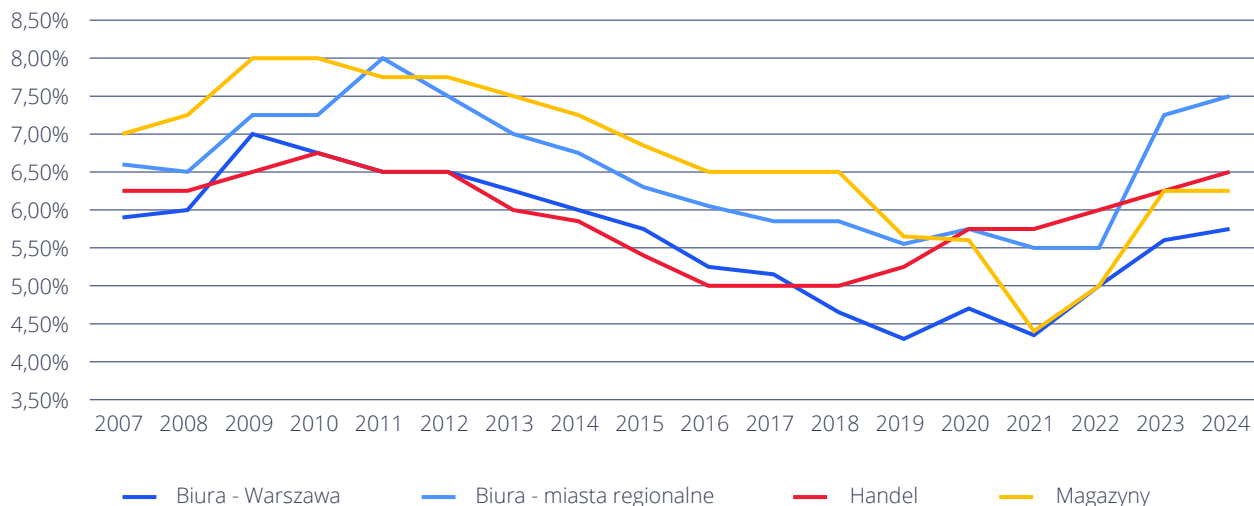


Źródło: Colliers

Stopy zwrotu

- W ostatnich 12 miesiącach rynek odnotował nieznaczne wzrosty stóp zwrotu w większość klas aktywów.
- Dla „najlepszych” projektów typu BTS wyniosły na koniec roku około 6,5% i dla magazynów typu multi-let - 6,25%.
- Stopa zwrotu dla najlepszych biur w Warszawie została ustalona na poziomie 5,75%. Większość transakcji biurowych w Warszawie, głównie w segmencie „core plus”, została jednak zamknięta ze stopą kapitalizacji powyżej 7%.
- Stopa zwrotu dla najlepszych biur regionalnych wynosi obecnie 7,5%.
- Stopa kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości handlowych w Warszawie wynosi 6,5%. Dwa duże, główne centra handlowe w miastach regionalnych (Wrocław, Katowice) były przedmiotem transakcji ze stopą kapitalizacji między 6,7% a 7,5%.
- Wzrost czynszów napędzany inflacją we wszystkich kluczowych klasach aktywów złagodził spadek wartości kapitałowych i zmniejszył różnicę pomiędzy oczekiwaniami kupujących i sprzedających.

NAJLEPSZE STOPY ZWROTU (2007 - 2024)



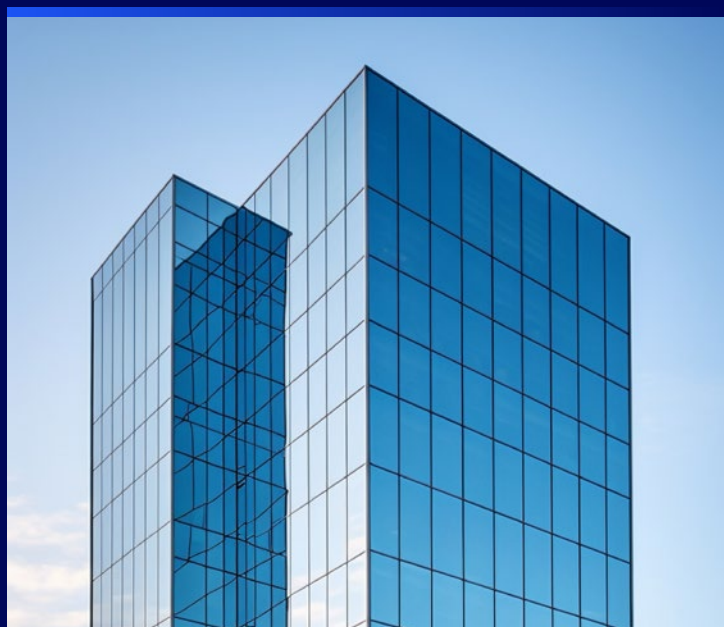
Źródło: Colliers

RAJON WYSTAWNIY



Obroty na rynku

- Po rekordowo słabym 2023 r., gdzie wartość transakcji wyniosła jedynie 2,1 mld EUR, polski rynek odzyskał dynamikę, notując prawie 140% wzrost rok do roku, kończąc rok z łączną wartością transakcji 5 mld EUR. Jest to wynik zbliżony do średniej z ostatnich 10 lat (2014-2023).
- Jedna trzecia kapitału została zainwestowana w sektorze biurowym. 80% transakcji miało miejsce w Warszawie i obejmowało szeroki zakres aktywów, od nowych budynków w centrum miasta po starsze obiekty o dużym wskaźniku niewynajęcia w obszarze Mokotów-Służewiec, które często sprzedawane były poniżej wartości odtworzeniowej (600 – 1 000 EUR za m² GLA). W sumie stolica odnotowała 32 transakcje obejmujące prawie 50 budynków biurowych.
- W biura na rynkach regionalnych poza Warszawą zostało zainwestowane 300 mln EUR przy podobnym profilu ryzyka, ale z mniejszym zainteresowaniem budynkami z potencjałem do repozycjonowania i zmiany funkcji. W 12 transakcjach właściciela zmieniło 15 aktywów.
- Aktywność w sektorze handlowym pozostała wysoka – w 33 transakcjach sprzedano ponad 40 aktywów. Nie były to wyłącznie parki handlowe, ale też m.in. dwa duże, dominujące centra handlowe w miastach regionalnych oraz jeden duży portfel handlowy, które łącznie stanowiły 2/3 obrotów inwestycyjnych w sektorze i wartość 1,6 mld EUR.
- Prawie 1,3 mld EUR zostało wygenerowane w sektorze przemysłowym i logistycznym, co stanowi ponad 25% wzrost rok do roku. Wolumen inwestycyjny pozostaje poniżej wyników z lat 2020-2022, głównie z powodu braku dużych transakcji portfelowych w ubiegłym roku. Niemniej jednak zainteresowanie inwestorów tym segmentem pozostaje bardzo wysokie.
- Po czterech latach niskiej aktywności, hotele ponownie przyciągnęły uwagę inwestorów. 10 transakcji w tym sektorze o wartości 140 mln EUR to najlepszy wynik od 2019 roku.



WARTOŚĆ TRANSAKCJI 2009-2024

mld EUR

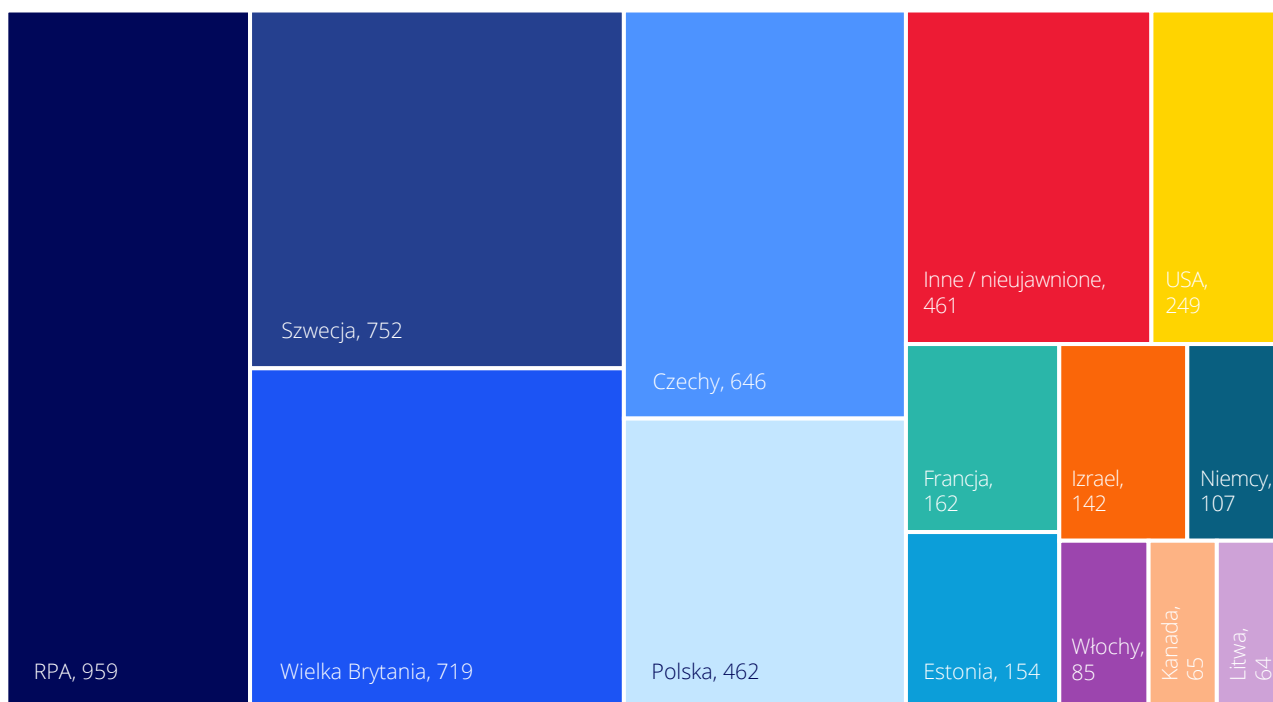


Źródło: Colliers, dane na koniec 2024 r.

Historia i szczegóły transakcji

- Zakup przez brytyjskiego inwestora Sona Asset Management 49% udziałów w portfelu biurowo-handlowym grupy CPI, obejmującym 11 budynków biurowych i 2 centra handlowe, o wartości 0,5 mld EUR, był największą transakcją na rynku nieruchomości w Polsce w ubiegłym roku.
- Nabycie przez Stena Real Estate budynku Studio B, zrealizowanego przez Skanska nowego, prestiżowego biurowca w warszawskiej strefie Centrum-Zachód, za 86 mln EUR, ustanowił benchmark stopy zwrotu dla najlepszych biur.
- Inne ważne transakcje biurowe obejmują: zakup budynku Warsaw Unit przez Eastnine AB o wartości 280 milionów EUR (raportowana stopa kapitalizacji 6,4%); sprzedaż przez Skanska biurowca Mokotów P180 do JV Investika Real Estate Fund & BUD Holdings za 100 mln EUR i zgłoszoną stopą kapitalizacji 7,15%.
- Znaczące transakcje biurowe na rynkach regionalnych obejmują zakup Nowy Rynek Tower w Poznaniu przez Eastnine AB od Skanska za 79 mln EUR (ogłoszona stopa kapitalizacji 7,5%) oraz sprzedaż przez Echo Investment budynku React, nowego biurowca w Łodzi, do estońskiego funduszu inwestycyjnego Summus Capital/Zenith za 32,5 mln EUR i zgłoszoną stopą kapitalizacji 8,5%.
- Warto również zauważyć sprzedaż budynku Craft, nowego, ale w większości niewynajętego biurowca w Katowicach, przez Ghelamco do DL Invest za 21,3 mln EUR, co stanowi wartość kapitałową około 800 EUR za m² GLA. Nabywca ogłosił zamiar zmiany funkcji budynku na hotel i PRS.
- W ostatnim kwartale 2024 r. pochodzący z RPA NEPI Rockcastle, zainwestował 780 mln EUR w zakup dwóch dużych centrów handlowych. Silesia Shopping Center w Katowicach, kupione zostało za 405 mln EUR ze stopą kapitalizacji poniżej 7,5%, a Magnolia Park we Wrocławiu, za 373 miliony EUR ze stopą kapitalizacji 6,7%. Te inwestycje podkreślają atrakcyjność dużych centrów handlowych w Polsce dla inwestorów specjalizujących się w aktywach handlowych.
- Największą transakcją w sektorze przemysłowym i logistycznym w ubiegłym roku był zakup portfela 7R obejmującego 5 aktywów o łącznej powierzchni GLA około 200 tys. m² przez czeską firmę Investika za około 150 mln EUR i około 730 EUR za m² GLA.
- Za 132 mln EUR Greykite, brytyjski fundusz inwestycyjny, zakupił od AIG / White Star portfel 3 Diamond Business Parks na Śląsku, w Polsce Centralnej i Warszawie o powierzchni GLA 142 tys. m², 930 EUR za m² GLA i raportowaną stopą kapitalizacji 7,2%.

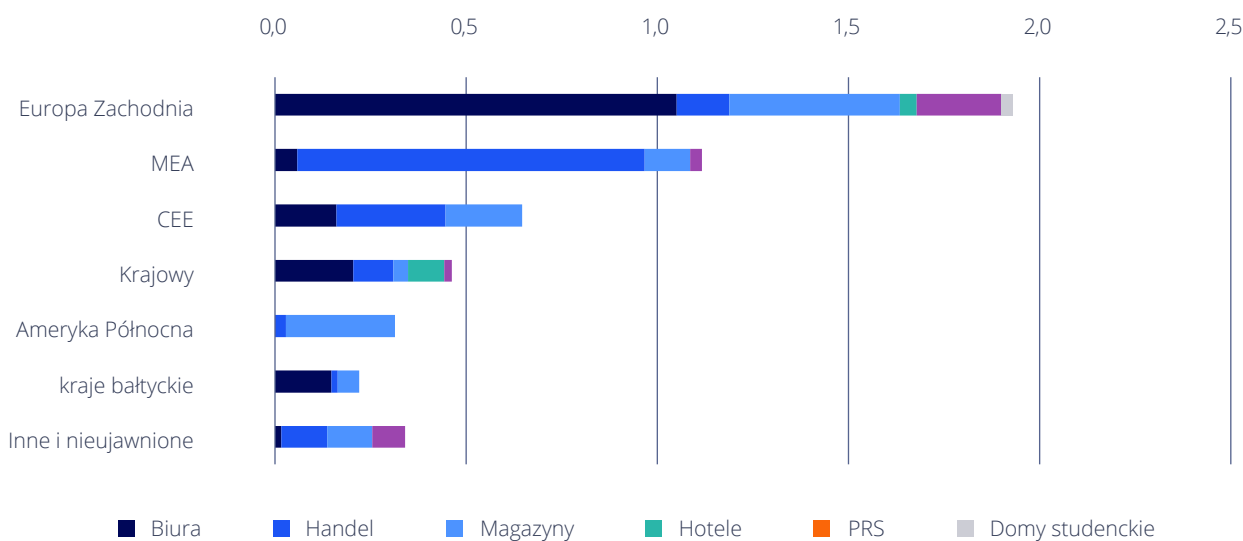
WARTOŚĆ TRANSAKCJI WEDŁUG POCHODZENIA KAPITAŁU (EUR MLN)





- Bezprecedensowy poziom aktywności w ubiegłym roku odnotował kapitał krajowy, uczestnicząc w ponad 40 transakcjach o łącznej wartości 462 mln EUR. Jest to ponad trzykrotnie więcej niż średnia z ostatniej dekady i dwa i pół razy wyższa niż wartość z poprzedniego roku. Średnia wielkość transakcji, w których nabywcami byli polscy inwestorzy, wyniosła 11,3 mln EUR.
- Polski kapitał był aktywny we wszystkich klasach aktywów, z inwestycjami w wysokości 95 milionów EUR w hotele, 100 mln EUR w sektorze handlowym oraz 200 mln EUR w biura. Krajowi inwestorzy prezentowali różne profile ryzyka. Większość transakcji miała charakter okazyjny.

WARTOŚĆ INWESTYCJI WEDŁUG POCHODZENIA KAPITAŁU I TYPU ASSETU (MLD EUR)



Źródło: Colliers, 2024 r.

Prognozy

- Dobrze wyniki 2024 roku świadczą o tym, że rynek nieruchomości komercyjnych w regionie CEE-6, a w szczególności w Polsce, odbudował się szybciej niż w większości krajów Europy Zachodniej.
- Polska będzie nadal umacniać swoją pozycję jako atrakcyjne miejsce do inwestowania dla globalnych inwestorów, nie tylko jako część regionu CEE-6, ale także jako rynek samodzielny.
- Oczekiwane obniżki stóp procentowych uczynią nieruchomości komercyjne bardziej atrakcyjnymi i zmniejszą różnicę pomiędzy oczekiwaniami kupujących i sprzedających w segmentach „premium”. Oczekuje się zwiększania aktywności wybranych inwestorów o najniższym profilu ryzyka.
- Wysokie zainteresowanie inwestycjami w segmentach „value-add” i oportunistycznymi z potencjałem dwucyfrowych zwrotów dominować będzie nadal w okresie krótkoterminowym.
- Apetyt krajowych inwestorów będzie rósł wraz z większą aktywnością napędzaną atrakcyjnymi możliwościami w różnych klasach aktywów.
- Sektor przemysłowy i logistyczny pozostanie na szczycie listy życzeń, a zaraz za nim stabilny sektor małych formatów handlowych - supermarketów spożywczych, sklepów DIY i parków handlowych.
- Oczekuje się większej aktywności w sektorze biur regionalnych, ponieważ rynek warszawski został w dużej mierze eksplorowany w ubiegłym roku, pozostawiając niewiele atrakcyjnych możliwości inwestycyjnych.
- Różnorodność kapitału będzie rosła wraz z wejściem na rynek nowych graczy, w tym z Europy Zachodniej, CEE i krajów bałtyckich.
- Chociaż niewiele się wydarzyło w kwestii legislacji REIT, mającej na celu zaangażowanie polskich prywatnych inwestorów detalicznych z jednopoziomowym opodatkowaniem, rynek oczekuje, że rząd zakończy prace w 2026 roku.

WARTOŚĆ TRANSAKCYJ WEDŁUG POCHODZENIA KAPITAŁU (MLD EUR)



Źródło: Colliers

Zarys ogólny

- Zgodnie z przewidywaniami ekspertów, największy udział w wolumenie transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych w 2024 r. miał sektor mieszkaniowy. Pomimo nieprzedłużenia rządowego preferencyjnego programu kredytowego, mniejszej liczby sprzedanych mieszkań niż w poprzednim roku i spowolnienia dynamiki wzrostów cen, zapotrzebowanie deweloperów na nowe działki utrzymuje się na wysokim poziomie ze względu na niską podaż w ośrodkach wielkomiejskich.
- Aktywnemu rozwojowi sektora przemysłowo-logistycznego i dużym transakcjom portfelowym na magazynowym rynku inwestycyjnym towarzyszyła kolejna fala zakupów gruntów pod dalsze projekty ze strony podmiotów aktywnych w tym obszarze.
- Choć inwestorzy i eksperci w znacznym stopniu pozytywnie oceniają reformę przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, rosną obawy w zakresie terminowego wprowadzenia w życie jej przepisów, w szczególności ustanowienia Planów Ogólnych. Również zastąpienie procedury lex developer Zintegrowanymi Planami Inwestycyjnymi budzi obawy wzrostu kosztów przedsięwzięcia.
- Stabilizacja na rynku biurowym oraz trwająca stagnacja w sektorze handlowo-usługowym (za wyjątkiem parków handlowych) przekładają się na niską liczbę transakcji i stabilizację cen gruntów w tych obszarach, szczególnie w miastach regionalnych.
- Rekordowy udział OZE w produkcji energii elektrycznej w Polsce, który w szczytowym okresie (maj 2024) wyniósł 35.9%, a średniorocznie osiągnął wynik 29.6%, ma swoje odzwierciedlenie także w rosnącym zainteresowaniu inwestorów zakupem gruntów pod farmy fotowoltaiczne i wiatrowe. Znacznie ułatwią to zmiany w przepisach o planistycie przestrzennej.

Prognozy

- Rok 2025 przyniesie dalsze wzrosty cen gruntów, na których realizować można projekty mieszkaniowe lub usług mieszkań na wynajem, oraz działek pod nieruchomości magazynowe w kluczowych dla tego sektora lokalizacjach. Dynamika cen nieruchomości gruntowych pozostanie na niezmiennym poziomie, o ile utrzymany zostanie poziom aktywności deweloperów liczących na dalsze wsparcie państwa dla nabywców mieszkań.
- Dynamika transakcji w pozostałych sektorach nieruchomościowych pozostanie na niskim poziomie ze względu na ograniczony popyt, jednak nie oczekujemy spadku cen.



Komentarz eksperta



Dariusz Forysiak

Director
Investment Services, Colliers

Pomimo spadku liczby sprzedanych mieszkań w porównaniu z rokiem 2023 oraz zauważalnego spowolnienia we wzrostach cen, rok 2024 zakończył się rekordową liczbą wydanych pozwoleń na budowę nowych nieruchomości mieszkaniowych i usług zamieszkania zbiorowego. Dlatego też deweloperzy odczuwają wciąż niedobór działek pod inwestycje i rynek mieszkaniowy pozostał w minionym roku wiodącym obszarem aktywności gospodarczej.

Spodziewamy się, że sytuacja ta utrzyma się w 2025 r., zważywszy na podpisaną w styczniu nowelizację ustawy odblokowującą wydawanie decyzji WZ w obszarach położonych blisko lotnisk w całym kraju, postępujące wdrażanie reformy planistycznej oraz oczekiwania rynku względem programów rządowych i wysokości stóp procentowych.

Ceny

CENY GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH



Warszawa – centrum

750 – 3 000 EUR/m²/PUM

Warszawa – poza centrum

350 – 950 EUR/m²/PUM

Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców

200 – 950 EUR/m²/PUM

CENY GRUNTÓW BIUROWYCH



Warszawa – centrum

380 – 1 400 EUR/m²/GLA

Warszawa – poza centrum

210 – 410 EUR/m²/GLA

Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców

110 – 310 EUR/m²/GLA

CENY GRUNTÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH



Warszawa – centrum

410 – 1 170 EUR/m²/GLA

Warszawa – poza centrum

115 – 525 EUR/m²/GLA

Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców

80 – 400 EUR/m²/GLA

CENY GRUNTÓW PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWYCH



Warszawa	130 – 220 EUR/m ²
Mazowieckie - regionalne	50 – 150 EUR/m ²
Górny Śląsk	35 – 75 EUR/m ²
Polska Centralna	25 – 55 EUR/m ²
Poznań	40 – 55 EUR/m ²
Wrocław	40 – 65 EUR/m ²
Trójmiasto	30 – 65 EUR/m ²
Kraków	40 – 85 EUR/m ²
Szczecin	30 – 50 EUR/m ²
Bydgoszcz/Toruń	20 – 50 EUR/m ²
Rzeszów	20 – 55 EUR/m ²



Trendy w nieruchomościach komercyjnych w 2025 r.

- Podobnie jak w 2024, wpływ zrównoważonego rozwoju na strategię inwestycyjną będzie coraz bardziej widoczny, a presja na opracowywanie i wdrażanie konkretnych planów dekarbonizacyjnych będzie rosła.
- Nie tylko inwestorzy, ale również najemcy są coraz bardziej wymagający w kwestii polityk, procedur oraz długoterminowych planów związanych ze zrównoważonym rozwojem. Aby sprostać ich oczekiwaniom, właściciele budynków muszą przedstawiać szczegółowe cele dekarbonizacyjne, a także stosować nowoczesne, ekologiczne technologie, które pomogą ich klientom w realizacji strategii ESG.
- Kluczowe znaczenie dla różnych segmentów nieruchomości komercyjnych ma efektywność energetyczna, optymalizacja kosztów oraz adaptacja do zmieniających się oczekiwań użytkowników. Właściciele biur, magazynów i centrów handlowych rozumieją potrzebę poprawy funkcjonowania poprzez wdrażanie inteligentnych systemów zarządzania energią, inwestycje w odnawialne źródła energii oraz dostosowanie przestrzeni do dynamicznych potrzeb najemców.
- Wszystkie te elementy związane z efektywnością energetyczną oraz PPA będą zyskiwały na znaczeniu, a rozwój zielonych kredytów oraz dostępność nowych instrumentów finansowych będzie szansą na realizację inwestycji związanych właśnie z odnawialnymi źródłami energii oraz poprawą efektywności energetycznej budynków.
- Możemy spodziewać się również dalszego ugruntowania roli certyfikatów ekologicznych dla budynków, takich jak LEED, BREEAM czy WELL, które już dziś są standardem dla nowych inwestycji oraz modernizowanych budynków.
- Dodatkowym wyzwaniem będzie wprowadzenie nowych regulacji związanych z raportowaniem ESG według dyrektywy CSRD, które wymuszą na dużych spółkach raportowanie działań ESG. Wpłynie to na konieczność zebrania szczegółowych danych dotyczących efektywności energetycznej, emisji CO₂ oraz strategii ESG budynków.



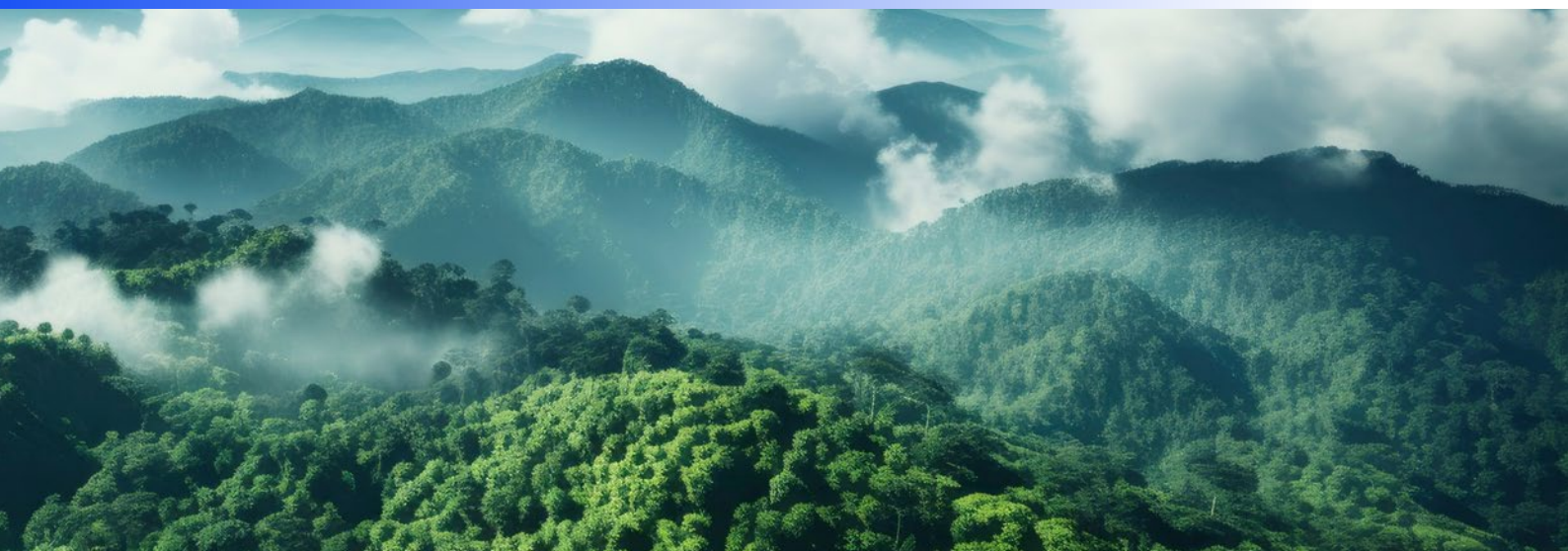
Komentarz eksperta



Izabela Makowska-Kwiecińska

Associate Director
Strategic Advisory ESG , Colliers

” Rok 2025 będzie okresem intensywnych zmian w sektorze nieruchomości komercyjnych. Presja regulacyjna, dekarbonizacja budynków, oczekiwania inwestorów i najemców oraz rozwój nowych technologii będą kształtować przyszły krajobraz branży. Właściciele nieruchomości będą musieli dostosować swoje strategie do rosnących wymagań związanych z ESG, co przełoży się na rosnącą wartość i atrakcyjność budynków na rynku.

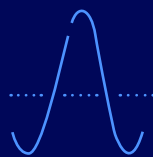






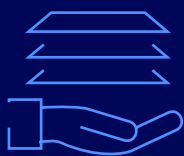
Powierzchnia całkowita
(na koniec 2024 r.)

13,1 mln m²



Nowa podaż
(2024 r.)

228 200 m²



Popyt
(2024 r.)

1,45 mln m²



Współczynnik
pustostanów

14,3 %



Nowe umowy
w strukturze popytu

42 %



Powierzchnia w budowie
- stan na koniec
IV kw. 2024 r.

530 500 m²

Klucz

Dane dla największych 9 rynków biurowych w Polsce, zmiany r/r.

w górę w dół

Zarys ogólny

- Na koniec 2024 r. całkowita podaż powierzchni na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom blisko 13,1 mln m². W minionym roku deweloperzy oddali do użytku ponad 228,2 tys. m² powierzchni biurowej, z czego 104,4 tys. m² w Warszawie. Wśród największych ukończonych budynków w stolicy znalazły się m.in. The Form (29,4 tys. m²), Lixa bud. D i E (łącznie 26,3 tys. m²), Saski Crescent (po renowacji, 15,5 tys. m²) czy Vibe A (15 tys. m²). Ponad 80% nowej podaży zlokalizowane jest w strefach centralnych.
- Na rynki regionalne w minionym roku trafiło jedynie 123,8 tys. m² nowej powierzchni. Jest to spadek o 56% r/r i jednocześnie najniższy wolumen w historii nowoczesnego rynku biurowego. Najwyższy wzrost zasobów odnotował rynek wrocławski, gdzie oddano do użytku 38,3 tys. m². Na drugim miejscu uplasowały się Katowice (26,6 tys. m²) a na trzecim Kraków (24,1 tys. m²). Wśród największych nowooddanych projektów na rynkach regionalnych znalazły się m.in. Grundmana Office Park A w Katowicach (20,6 tys. m²), Quorum Office Park A we Wrocławiu (18,2 tys. m²), B10 we Wrocławiu (14,1 tys. m²) czy Brain Park C w Krakowie (13 tys. m²).
- Całkowity wolumen transakcji najmu zawartych w 2024 r. wyniósł około 1,45 mln m² i była to wartość porównywalna do tej zarejestrowanej na koniec 2023 r. W strukturze ogólnopolskiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe największy udział miały renegocjacje – 48%, co stanowi wzrost o 6 p.p. w stosunku do 2023 r. Udział nowych umów w wolumenie transakcji zmniejszył się o 7 p.p. i wyniósł 42%, natomiast ekspansji ok. 5%. Szacuje się, że około 5% wynajętej powierzchni przeznaczone zostało na potrzeby właścicieli budynków.
- W 2024 r. w stolicy najemcy wynajęli 740,2 tys. m², czyli niemal tyle samo co w 2023 r. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Centrum oraz COB. Łączny popyt brutto w strefach centralnych sięgnął 345,2 tys. m². W strefach pozacentralnych zawarto transakcje na blisko 395 tys. m². W strukturze popytu największy udział miały renegocjacje (46%). Największą transakcją w 2024 r. był pre-let Santander Bank Polska w budynku The Bridge (24,5 tys. m²).
- Na rynkach regionalnych popyt brutto w 2024 r. ukształtował się na poziomie 714 tys. m², co jest wartością o blisko 4% mniejszą niż w 2023 r. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Krakowie (ok. 37% regionalnego wolumenu najmu), we Wrocławiu (21%) i w Trójmieście (16%). Umowy zawarte w projektach planowanych oraz w fazie budowy wyniosły 14,3 tys. m². Podobnie jak w stolicy, na rynkach regionalnych większość transakcji to renegocjacje, które stanowiły około 51% całkowitego wolumenu transakcji.
- Na rynku obserwujemy ograniczenie aktywności deweloperskiej – na koniec 2024 r. w budowie było ok. 530,5 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej (spadek o 22% w porównaniu z końcem 2023 r.). Około 51% przypada na Warszawę – 273 tys. m², natomiast w miastach regionalnych najwięcej projektów powstaje we Wrocławiu (60,1 tys. m²), Trójmieście (56,1 tys. m²) oraz Poznaniu (55,3 tys. m²).
- Współczynnik pustostanów dla projektów biurowych na dziewięciu największych rynkach Polski odnotował wzrost do poziomu 14,3% wobec 14,1% na koniec 2023 r. W Warszawie współczynnik pustostanów wzrósł o 0,2 p.p. w stosunku do IV kw. 2023 r. i na koniec minionego roku wyniósł 10,6%, co przełożyło się na 664,4 tys. m² dostępnej powierzchni.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej dla rynków regionalnych również rośnie i na koniec 2024 r. wyniósł 17,8% (0,3 p.p. r/r). Najniższą stopę pustostanów odnotowano w Szczecinie (7,7%), a najwyższą w Katowicach (23,2%).
- Umowy podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły jedynie ok. 9% całkowitego popytu (wzrost o 6 p.p. r/r), co przełożyło się na 66,5 tys. m² wynajętej powierzchni w tych projektach w 2024 r.
- Czynsze bazowe są w wyraźnym trendzie wzrostowym, w Warszawie za powierzchnię biurową klasy A wynosiły od 13,5 do 28 EUR/m²/miesiąc. Natomiast w miastach regionalnych stawki czynszów utrzymały się na poziomie od 12 do 19,5 EUR/m²/miesiąc.





Brain Park, Kraków, Echo Investment

GŁÓWNE WSKAŹNIKI - 2024

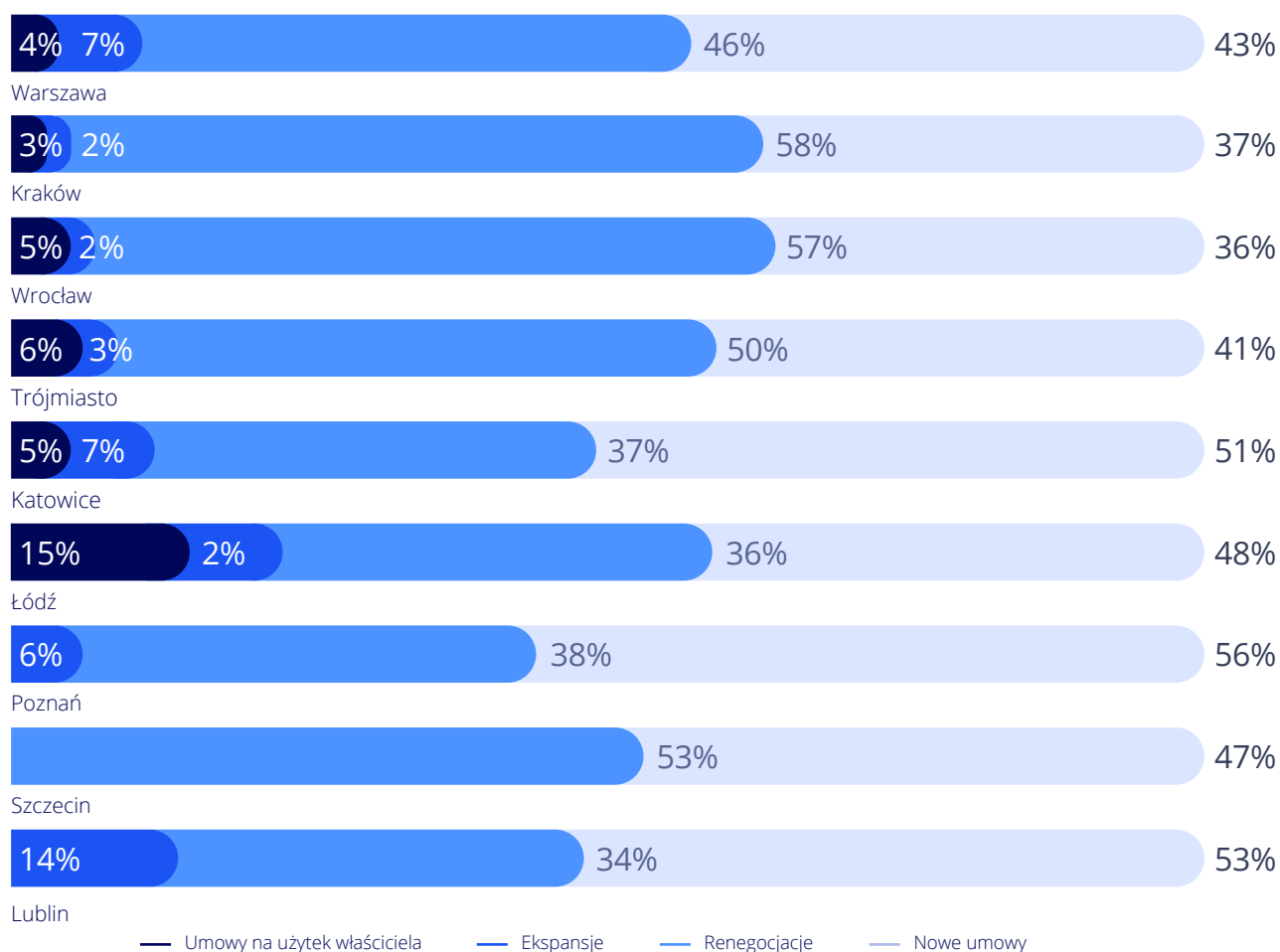
Miasto	Istniejąca podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	Pustostany	Powierzchnia w budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Stawki czynszu (EUR/m ² /miesiąc)
Warszawa	6 293 300	104 400	10,6%	273 000	740 200	12,50-28,50
Kraków	1 831 400	24 100	19,0%	32 000	266 700	13,50-19,50
Wrocław	1 375 900	38 300	19,3%	60 100	146 500	14,50-17,00
Trójmiasto	1 067 000	19 500	12,5%	56 100	116 300	14,00-16,00
Katowice	777 700	26 600	23,2%	30 000	47 600	13,00-16,95
Łódź	645 700	10 900	22,7%	9 800	59 700	13,00-14,00
Poznań	675 700	2 600	13,4%	55 300	66 800	15,00-18,00
Szczecin	187 200	1 800	7,7%	2 000	2 900	12,00-15,00
Lublin	220 900	0	11,6%	12 200	7 600	12,00-14,25
RAZEM	13 074 800	228 200	14,3%	530 500	1 454 300	

Źródło: Colliers, dane na koniec 2024 r.



Budynek The FORM, Warszawa, Lincoln Property Company

STRUKTURA POPYTU 2024 R.



Źródło: Colliers

RYNNEK BIAŁY





Budynek The FORM, Warszawa, Lincoln Property Company

Komentarz eksperta



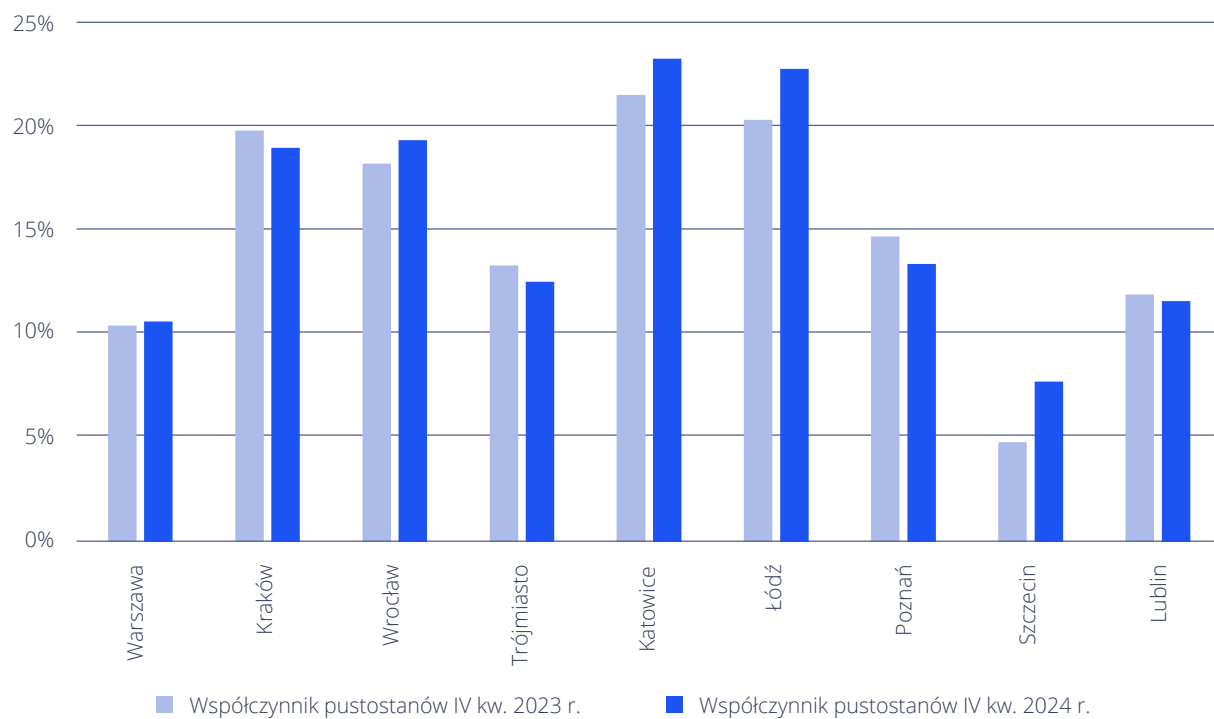
Olga Drela

Associate Director
Market Insights, Colliers

Na koniec IV kw. 2024 r. w budowie w Warszawie znajdowało się 273 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej (spadek o 8% r/r). Wśród największych nowopowstających budynków w stolicy znajdują się m.in. The Bridge (47 tys. m², Ghelamco), Upper One (35,5 tys. m², Strabag), modernizacja V Tower (32,7 tys. m², Cornerstone), Office House (31,1 tys. m², Echo Investment) oraz Studio A (25,4 tys. m², Skanska).



WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW (PORÓWNANIE R/R)



Źródło: Colliers



Budynek The FORM, Warszawa, Lincoln Property Company

Komentarz eksperta



Anna Laskowska

Business Analyst,
Market Insights, Colliers

Pomimo, że współczynnik pustostanów dla całej Warszawy wynosi obecnie 10,6%, w strefach centralnych jest on niższy i kształtuje się na poziomie 8,8%. Nowoczesne powierzchnie biurowe w atrakcyjnych lokalizacjach niezmiennie cieszą się dużym zainteresowaniem ze strony najemców. Inaczej jest w przypadku stref pozacentralnych, zwłaszcza w starszych budynkach biurowych, gdzie wskaźnik pustostanów sięga 12%. Zdecydowanie najwięcej dostępnej powierzchni biurowej znajduje się obecnie na Służewcu.



Prognozy

• Asymetria rozwoju rynków biurowych

W najbliższych latach aktywność deweloperska w Warszawie będzie stopniowo wzrastać. W Warszawie w latach 2025-2026 planowane jest oddanie ok. 230 tys. m². Rynki regionalne wciąż znajdują się w fazie luki w nowej podaży, wzrost wolumenu nowej powierzchni nastąpi tam dopiero po 2026 r. Wśród największych projektów będących w budowie na rynkach regionalnych widać trend lokalizacji w obszarach centralnych miast oraz rosnącą średnią wielkość projektu - prawie 1/3 stanowią projekty o powierzchni zabudowy ponad 10 tys. m² m.in. AND2 w Poznaniu (47 tys. m²) i Centrum Południe 4 (22,4 tys. m²) we Wrocławiu, czy Palio C (13 tys. m²) w Gdańsku.

• Stabilizacja poziomu pustostanów

W kolejnych kwartałach, w związku z ograniczoną aktywnością deweloperów oraz rosnącym trendem wycofywania powierzchni biurowych z rynku w celu ich modernizacji prognozujemy stabilizację a następnie stopniowy spadek współczynnika pustostanów. Największym zainteresowaniem najemców będą cieszyły się budynki o wysokim standardzie, w atrakcyjnych, centralnych lokalizacjach. Aktywność najemców będzie utrzymywać się na stabilnym poziomie przy wzrastającym udziale renegotjacji, szczególnie większych umów najmu (pow. 2,5 tys. m²).

• Focus na inteligentne rozwiązania biurowe i wellbeing

Ewolucja hybrydowych modeli pracy kształtuje oczekiwania najemców, powodując wzrost zapotrzebowania na inteligentne funkcjonalności technologiczne w budynkach biurowych tj. np. zdalne zarządzanie dostępem, warunkowy dostęp do przestrzeni, parking oparty na aktywności, rezerwacja miejsc parkingowych, zarządzanie miejscem pracy i analiza zajętości. Technologie zwiększające produktywność, współpracę, promujące zdrowie i wellbeing w miejscu pracy będą zyskiwać na popularności.

• Stabilizacja stawek czynszowych

W 2025 r. lekka presja na wzrost stawek najmu może być dalej zauważalna na największych rynkach – w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu, jednak biorąc pod uwagę dostępność istniejącej powierzchni stawki czynszu będą się stabilizować. Ceny za powierzchnię biurową na poszczególnych rynkach ulegać będą dywergencji ze względu na jakość oferowanej powierzchni oraz jej lokalizację w ramach centralnych i pozacentralnych stref biurowych.



NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 2024 R.

Miasto	Budynek	Najemca	Powierzchnia (m ²)
Warszawa	The Bridge	Santander Bank	24 500
Kraków	Kapelanka 42 A	Najemca poufny	16 400
Kraków	Tertium Business Park B	Najemca poufny	14 100
Warszawa	Atrium Garden	Najemca poufny	13 900
Warszawa	Varso Place 2	Bank Gospodarstwa Krajowego	13 600
Warszawa	T-Mobile Office Park	Najemca poufny	13 100
Warszawa	Domaniewska Office Hub	Najemca poufny	13 000
Warszawa	Mistral A	Vienna Insurance Group	11 500
Warszawa	The Form	Najemca poufny	11 400
Trójmiasto	Alchemia II Ferrum i Titanium	State Street Bank	10 500

Źródło: Colliers



Biuro w przemianie: równowaga między elastycznością a obecnością w biurze

- Sektor biurowy nadal zмага się z istotnym wyzwaniem dotyczącym optymalizacji wielkości przestrzeni biurowej w ewoluującym krajobrazie pracy hybrydowej. Wielu najemców doświadcza niskiej frekwencji w biurze, co wpływa na dynamikę zespołów, zaangażowanie pracowników oraz ogólną kulturę firmy. Aby przeciwdziałać tym negatywnym skutkom, niektórzy wdrażają nakazy powrotu do biura. Często spotykają się one z oporem

ze strony pracowników, którzy cenią sobie elastyczność pracy zdalnej. Najnowsze badania Colliers wskazują na znaczący wzrost oporu zgłaszanego przez pracodawców wobec inicjatyw powrotu do biur – z 66% w 2022 r. do 86% w 2024 r.



Budynek The FORM, Warszawa, Lincoln Property Company

Ukryte koszty pracy rozproszonej: wydajność, zaangażowanie i kultura

- Dążenie do powrotu do biur często wynika z narastających obaw związanych z wpływem pracy rozproszonej na wydajność oraz kulturę organizacyjną. Wiele organizacji doświadcza namacalnych wyzwań. Problemy z wydajnością są kluczowe – przepływ informacji jest utrudniony, a zdolność do efektywnej realizacji zadań obniżana przez czynniki, takie jak nieefektywna współpraca. Gorsza koordynacja zadań i praca w izolacji często skutkuje duplikacją zadań czy nieoptymalnym wykorzystaniem zasobów, co obniża produktywność.
- Oprócz samej efektywności, zaangażowanie pracowników może stanowić istotny problem. Liderzy obawiają się stopniowej erozji więzi w zespole, gdy spontaniczne interakcje oraz nieformalne dzielenie się wiedzą są

utrudnione. Zmniejszone poczucie przynależności może prowadzić do obniżenia motywacji i wyższej rotacji wśród pracowników. Co więcej, fundamenty kultury organizacyjnej mogą zostać naruszone. Trudności w komunikacji, szczególnie przy omawianiu złożonych kwestii czy wyznaczaniu kierunków strategicznych, mogą prowadzić do nieporozumień oraz poczucia wyobcowania. Sytuację potęgują niespójne praktyki komunikacyjne między różnymi zespołami lub osobami, które tworzą nierówne warunki i pogłębiają poczucie rozdzielania. Krótko mówiąc, postrzegane ryzyka związane z wydajnością, zaangażowaniem i kulturą, zmuszają wiele firm do dążenia do bardziej tradycyjnych, biurowych modeli, nawet w obliczu preferencji pracowników dotyczących elastyczności.

Co zamiast nakazów? Decyzje o hybrydowej pracy oparte na danych

- Patrząc w przyszłość, pracodawcy będą musieli przyjąć wyważone i strategiczne podejście do poszukiwania odpowiedzi na wyzwania związane z pracą hybrydową. Organizacje powinny priorytetowo traktować podejście oparte na danych, pozwalających zrozumieć, które aspekty operacyjne są faktycznie narażone na ryzyko wynikające z rozproszenia i podejmować ukierunkowane działania aby im zapobiec. Nakazy powrotu do biur mogą być częścią rozwiązania, często jednak okazują się jedynie szybkim „fixem”, który generuje niezamierzone negatywne

konsekwencje. Zamiast tego organizacje powinny skupić się na regularnym mierzeniu kluczowych wskaźników wpływających na efektywność zespołu, zwłaszcza tych, których nie oddają tradycyjne, twarde metryki. Do takich wskaźników należą m.in. spójność zespołu, efektywność komunikacji i współpracy między działami, kluczowe kompetencje niezbędne do skutecznego zarządzania zespołami rozproszonymi oraz stopień erozji kultury organizacyjnej.

Redefiniowanie przestrzeni biurowej: rosnąca popularność trendu adaptive reuse

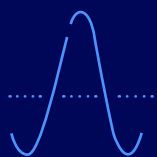
- Równolegle do wyzwań, z jakimi mierzą się najemcy, właściciele nieruchomości stają w obliczu problemu zmniejszonego popytu na powierzchnie biurowe. Trend ten napędza również potrzeba tworzenia bardziej atrakcyjnych i angażujących środowisk pracy. Najemcy poszukują wysokiej jakości, bogatych w udogodnienia i dobrze skomunikowanych miejsc, które zachęcą do obecności w biurze oraz będą sprzyjać współpracy i innowacjom. Wzrost liczby pustostanów w mniej atrakcyjnych nieruchomościach, a także reorientacja na strategię ESG, przekształcają krajobraz rynku nieruchomości komercyjnych. Dążenie do zrównoważonego rozwoju, w połączeniu z potrzebą zagospodarowania niewykorzystanej przestrzeni biurowej, napędza rosnący trend tzw. „adaptive reuse” czyli rewitalizacji i zmiany sposobu zagospodarowania istniejących przestrzeni.
- Właściciele coraz częściej rozważają przekształcenie niewykorzystanych budynków biurowych na inne cele, takie jak mieszkalnictwo, edukacja czy centra danych. Projekty adaptacyjnego zagospodarowania często wiążą się ze znacznymi remontami, które obejmują wprowadzenie nowoczesnych udogodnień, elastycznych układów przestrzennych oraz rozwiązań zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju. Takie udoskonalenia mogą przyciągnąć i zatrzymać najemców, jednocześnie przyczyniając się do rewitalizacji obszarów miejskich.



Dorota Osiecka

Partner,
Define, Colliers





Roczna
nowa podaż
(2024 r.)



509 000 m²



Średni współczynnik
pustostanów
(III kw. 2024)



3,4 %



Średnie nasycenie powierzchnią
centrów handlowych
1 000 mieszkańców



344 m²



Liczba nowoczesnych
obiektów handlowych
(na koniec 2024 r.)



671



Zasoby
(całkowita podaż
na koniec 2024 r.)



13,3 mln m²



Powierzchnia
w budowie
(na koniec 2024 r.)



326 000 m²

Klucz

Zmiany r/r

w górę    w dół

** Powierzchnia centrów handlowych wg. definicji ICSC: centrum handlowe to specjalnie zaprojektowany i zbudowany obiekt handlowy o powierzchni min. 5 tys. m² GLA i min. 10 lokalach, centralnie zarządzany. Centra handlowe dzielą się na tradycyjne centra handlowe, parki handlowe, centra wyprzedażowe i centra specjalistyczne.

Zarys ogólny

- W 2024 roku oddano do użytku łącznie 509 tys. m² powierzchni, co jest najwyższym wynikiem dostarczonej w ciągu roku nowej podaży od 2015 r. Na taki wynikłożył się dalszy dynamiczny rozwój parków handlowych oraz wracające na rynek po gruntownych przebudowach centra handlowe.
- Działalność deweloperska koncentruje się w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców oraz największych aglomeracjach. Małe miasta nadal charakteryzują się niskim poziomem konkurencji na rynkach i dużym potencjałem wzrostu. To właśnie w nich oddano do użytku blisko połowę powierzchni dostarczonej w 2024 r. W ośmiu największych aglomeracjach dostarczono kolejne 31% powierzchni. Jest to odpowiedź na wzrastającą siłę nabywczą i aspiracje konsumentów.
- Popyt na lokale handlowe utrzymywał się na dobrym poziomie a średnia stopa pustostanów (3,4% w największych ośmiu aglomeracjach) była zbliżona do roku poprzedniego. Mimo „oszczędnościowego” podejścia konsumentów, popyt na powierzchnie handlowe napędzany był wzrostem sprzedaży detalicznej (2,7% r/r) a także odwiedzalności w centrach handlowych.
- Rok 2024 przyniósł także wzrost liczby debiutów, w tym z sektora „premium”, a także gastronomii (w tym podmiotów z Ukrainy) i usług (w tym zdrowie i uroda). Nadal jednak najsilniejszą bazą popytu na powierzchnie handlowe były sieci dyskontowe oraz z sektora „ekonomicznego”.
- Do najważniejszych trendów i wydarzeń na lokalnych rynkach handlowych w 2024 r. należą: budowa parków handlowych w miejscowościach satelickich największych aglomeracji, przebudowy i wyburzenia istniejących obiektów handlowych (Sukcesja Łódź, Galeria Malta Poznań), intensywny rozwój formatu parków handlowych w szczególności w miastach małych.
- Mimo, że szczyt wzrostu sprzedaży e-commerce mamy już za sobą, ten kanał dystrybucji w ubiegłym roku rozwijał się zarówno w sensie ilościowym (6,2% r/r) jak i jakościowym. Zarówno platformy (np. Allegro) jak i sieci handlowe otwierały sprzedaż internetową na kolejnych rynkach europejskich.
- W roku 2025 kontynuowany będzie trend przebudów, modernizacji oraz zmian przeznaczenia centrów handlowych, w tym rozbiórek i ponownego zagospodarowania nieruchomości będzie kontynuowany. Nowa podaż nie przekroczy jednak rekordowego wyniku z 2024 r. Rynek adaptować się będzie do dynamicznie zmieniającej się geopolitycznej i socjo-ekonomicznej sytuacji na świecie, w tym wyzwań technologicznych i praktycznych doświadczeń ładu ESG.



Podaż



Wojciech Wojtowicz

Senior Business Analyst
Market Insights, Colliers

Nowe zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej pojawiły się w 40 nowych projektach, w tym 3 obiektach stanowiących ponowne wykorzystanie funkcjonujących wcześniej obiektów handlowych. Kolejne 16 istniejących już wcześniej obiektów handlowych rozbudowano. Niezmiennie zainteresowaniem deweloperów cieszą się przede wszystkim miejscowości poniżej 100 tysięcy mieszkańców, w których oddana do użytku została blisko połowa – 47% - nowej podaży. W ośmiu największych aglomeracjach* do użytku oddano ponad 150 tys. m², a w miastach między 100, a 200 tys. mieszkańców – 114 tys. m². W miastach między 200, a 400 tys. mieszkańców nie oddano do użytku nowoczesnych obiektów handlowych.

W 2024 r. zamknięto ostatnie sklepy w centrum handlowym Arkady Wrocławskie. Trwało również wyburzanie budynku po Galerii Malta w Poznaniu, zamkniętego w grudniu 2023 r.

* Metropolia Górnośląsko-Zagłębiowska, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto, Szczecin, Warszawa, Wrocław

WYBRANE NAJWIĘKSZE OBIEKTY ODDANE DO UŻYTKU W 2024 R.

Obiekt	Miasto	Powierzchnia (m ²)	Kwartał otwarcia
OTO Park	Koszalin	38 000	1
Nowa Sukcesja (ponowne otwarcie)	Łódź	35 000	4
BIG Ostróda	Ostróda	27 000	3
BIG Gorzów	Gorzów Wielkopolski	25 000	3
Vendo Park	Szczecin	23 900	4
San Park	Mysiadło (aglomeracja warszawska)	18 450	3
Comfy Park Bielik	Bielsko-Biała	17 100	4

Źródło: Colliers

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA ODDANA DO UŻYTKU
W 2024 R. WEDŁUG FORMATU

86,4%

Parki handlowe

13,2%

Tradycyjne centra handlowe

0,4%

Centra wyprzedażowe

Źródło: Colliers

Komentarz eksperta



Karol Milczarek

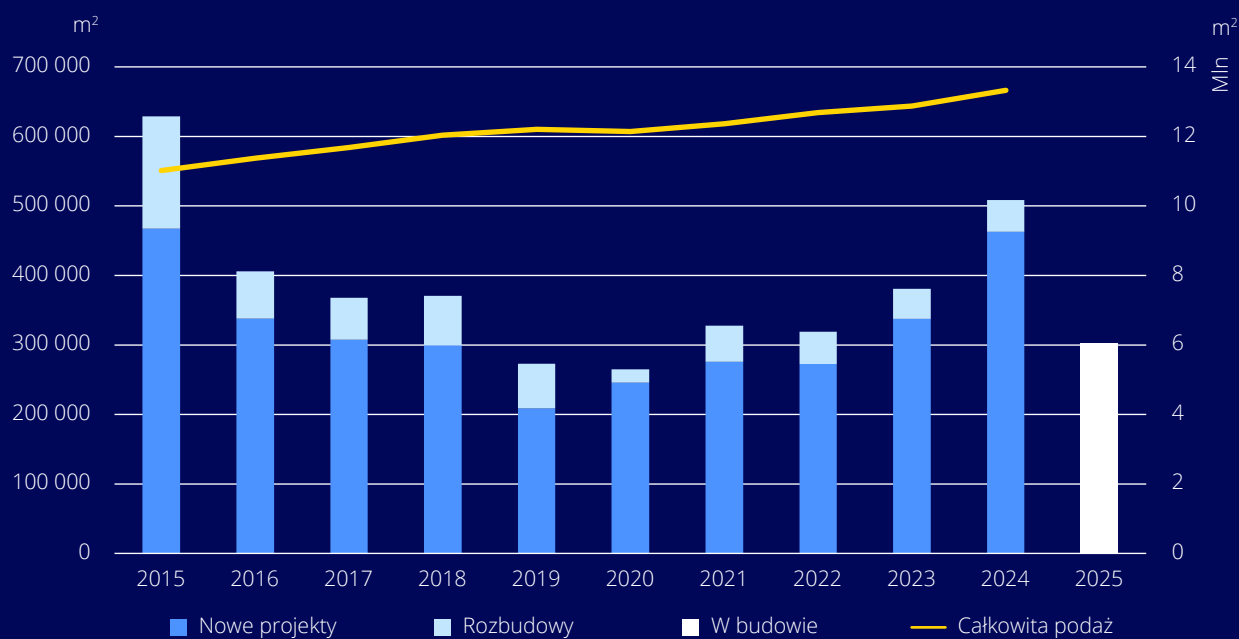
Senior Associate
Dział Powierzchni Handlowych, Colliers

W nowej podaży wciąż dominują projekty w formie parków handlowych. W 2024 r. stanowiły one ok. 86% powierzchni oddanych do użytku. Biorąc pod uwagę liczbę projektów, parki handlowe stanowiły 37 z 40 nowych projektów, a także 14 z 16 zakończonych rozbudów.

W 2024 r. rozbudowano Designer Outlet Gdańsk (2 tys. m²), dostarczając na rynek pierwszą od 2019 roku powierzchnię w formie centrum wyprzedażowego.

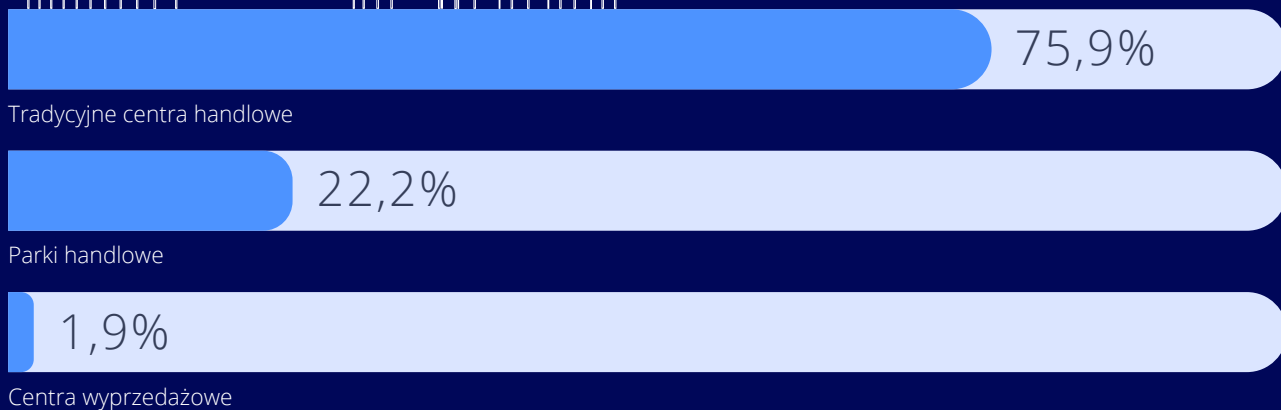


EWOLUCJA PODAŻY W LATACH 2015-2025 R.



Źródło: Colliers

ŁĄCZNE ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI HANDLOWEJ WEDŁUG FORMATU STAN NA KONIEC 2024 R.



Źródło: Colliers

patagonia[®]
CRAGstore



Popyt

DEBIUTY NA POLSKIM RYNKU HANDLOWYM W 2024 R.

Najemca	Obiekt	Miasto	Kategoria
Andre Tan	Westfield Mokotów	Warszawa	Moda
Annette Görtz	Klif	Gdynia	Moda
Answear.com	Fabryka Norblina	Warszawa	Moda
Arket	Westfield Arkadia	Warszawa	Moda
ATAC Hiper Discount	M1 Poznań	Poznań	Hipermarket
Bulgari	Plac Trzech Krzyży	Warszawa	Biżuteria i akcesoria
Calliope	Posnania	Poznań	Moda
Carpatree	Wroclavia	Wrocław	Moda - sport
Dior	DH Vitkac	Warszawa	Moda
Dreame	Westfield Mokotów	Warszawa	Elektronika
GAP	Designer Outlet	Warszawa	Moda
Greek House	Galeria Młociny	Warszawa	Gastronomia
Hesburger	on-line*	Warszawa	Gastronomia
House of Diamond	Fabryka Norblina	Warszawa	Biżuteria i akcesoria
ISEI	CH Targówek	Warszawa	Zdrowie i uroda
Jack & Jones	Fashion Outlet	Wrocław	Moda
Kamalion	Galeria Bałtycka	Gdańsk	Elektronika – akcesoria
LUCA	Polna Corner	Warszawa	Gastronomia
Made by Society	Westfield Arkadia	Warszawa	Moda
Mr. DIY	Platan	Zabrze	Dyskont niespożywczy
PhoME!	Browary Warszawskie	Warszawa	Gastronomia
Rebernia	Manufaktura	Łódź	Gastronomia
Santoni	Plac Trzech Krzyży	Warszawa	Art. skórzane i obuwie
TAG Heuer	Westfield Mokotów	Warszawa	Biżuteria i akcesoria
Tissot	Złote Tarasy	Warszawa	Biżuteria i akcesoria
Veselka	Browary Warszawskie	Warszawa	Gastronomia

Źródło: Colliers

Komentarz eksperta



Alicja Tucholska-Kuran

Senior Associate
Dział Powierzchni Handlowych, Colliers

Do głównych sektorów, generujących popyt na powierzchnie w obiektach handlowych zaliczyć można, podobnie jak w latach poprzednich, dyskonty, modę z sektora budżetowego, artykuły spożywcze oraz artykuły wyposażenia wnętrz. Dynamicznie rozwijają się również sieci z kategorii „zdrowie i uroda”, m.in.: DM Drogerie Markt, Rossmann, Rituals, a w 2024 r. na naszym rynku swój pierwszy sklep otworzyła drogeria ISEI.

W ubiegłym roku w Polsce zadebiutowało 26 brandów. Wśród nich wyróżnić można marki o profilu luksusowym – Bulgari, Dior czy Santoni – które zajęły lokalizacje w centrum Warszawy.

Polski rynek opuściła natomiast marka modowa ESPRIT. W 2024 roku miało także miejsce zamknięcie sklepów sieci Kontigo. Wyjście z Polski w pierwszym kwartale 2025 r. zapowiedziała marka The Body Shop.

WYBRANE OTWARCIA W 2024 R.

Najemca	Lokalizacja	Miasto	Kategoria	Powierzchnia najmu (m ²)
Leroy Merlin	Serbska 7	Poznań	DIY	11 000
Primark	Zielone Arkady	Bydgoszcz	Moda	3 200
HalfPrice	Galeria Echo	Kielce	Moda	3 200
Decathlon	Galeria Łódź	Łódź	Art. sportowe	3 100
CentrumRowerowe.pl	Aleja Bielany	Wrocław	Art. sportowe	3 000
Jula	San Park Mysiadło	Mysiadło (Warszawa)	DIY	2 500
C&A	Blue City	Warszawa	Moda	2 500
Nike	Złote Tarasy	Warszawa	Moda – sport	1 400
Smart Kids Planet	Galeria Kazimierz	Kraków	Rozrywka i rekreacja	1 300
Empik	Cepelia	Warszawa	Multimedia	1 300
Auchan	Galeria Metro	Warszawa	Supermarket	1 290
Media Markt (Xpress)	Galeria Rumia	Rumia	Elektronika	675
Monnari	Serenada	Kraków	Moda	600
Rituals	Galeria Kazimierz	Kraków	Zdrowie i uroda	170
Alpine Pro	Galeria Kazimierz	Kraków	Art. sportowe	125
Candy Pop	Posnania	Poznań	Żywność specjalistyczna	100
CRAGStore (Patagonia)	Plac Unii	Warszawa	Moda – sport	90

Źródło: Colliers



Komentarz eksperta



Paweł Paciorek

Senior Associate
Dział Powierzchni Handlowych, Colliers

W centrach handlowych obserwujemy również wzrost znaczenia usług, między innymi z kategorii gastronomii, zdrowia i urody, a także conceptów rekreacyjno-rozrywkowych. W ubiegłym roku odnotowano też debiuty marek gastronomicznych pochodzących z Ukrainy. Gastronomia rozwija się również w kompleksach „mixed-use”. Zauważyć należy również rozwój projektów typu food hall.

W Browarach Warszawskich w październiku zadebiutowała marka PhoME! – concept food hallowy należący do Thai Wok, a także należący do tego samego właściciela Tuk Tuk. W centrum Gdańska Apsys zapowiada zmianę funkcji zabytkowej hali targowej na cele gastronomiczne. Podobne zmiany zapowiadane są również w mniejszych miejscowościach, w tym m.in. w Sopocie, Kołobrzegu czy Radomiu.

WYBRANE OTWARCIA LOKALI GASTRONOMICZNYCH W 2024 R.

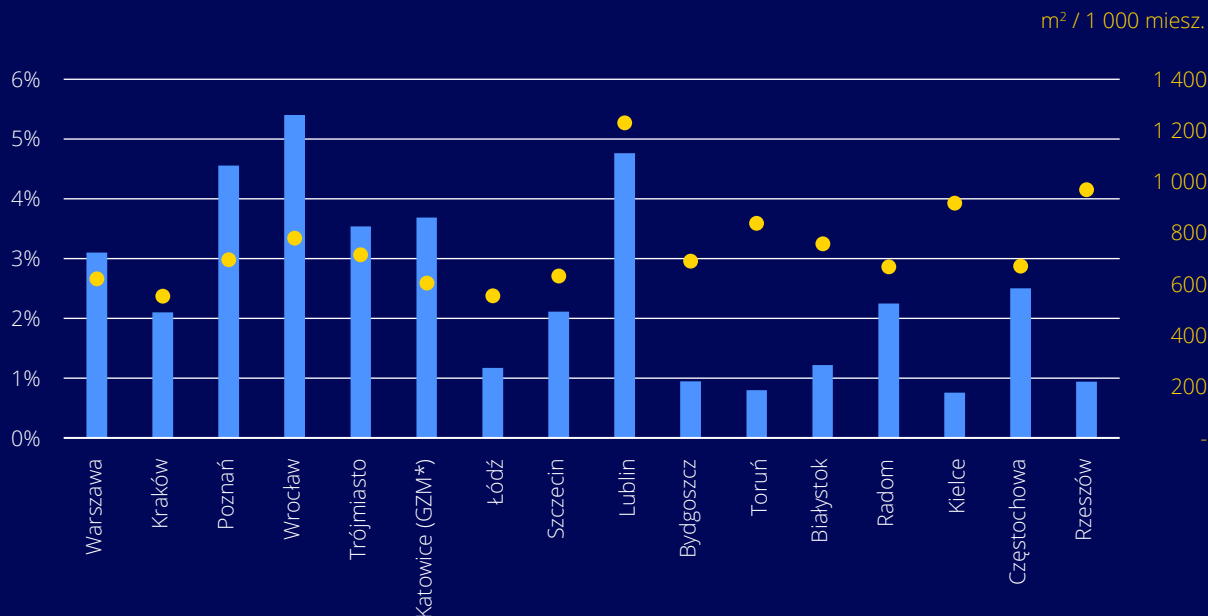
Najemca	Obiekt	Miasto
Dinette	Renoma	Wrocław
L'Osteria	San Park Mysiadło	Agl. warszawska
Gorąco Polecam. Smaki z Piekarni	Global Office Park	Warszawa
Wagożercy	Galeria Dominikańska	Wrocław
Czarnomorka	Fuzja	Łódź
Starbucks	Galeria Słoneczna	Radom
Bułkę przez Bibulkę	Fuzja	Łódź
Steakownia	Off Piotrkowska	Łódź
Greek House	Galeria Młociny	Warszawa
Tchibo	Aura Centrum	Olsztyn
NEON	Doki	Gdańsk
Deseo	Fuzja	Łódź
Ogień i Sól	Ogrody Geyera	Łódź
Chocobon Home of Sweets	Fabryka Norblina	Warszawa
Rebernia	Manufaktura	Łódź
LUCA	Polna Corner	Warszawa

Źródło: Colliers



Dostępne powierzchnie

STOPA PUSTOSTANÓW (III KW. 2024) I NASYCENIE (IV KW. 2024)



Źródło: Colliers

■ Stopa pustostanów

● Nasycenie (m² / 1000 miesz.)



3,4%

(-0,2 p.p.)



średni współczynnik pustostanów
w centrach handlowych w ośmiu
największych polskich aglomeracjach*

* Metropolia Górnośląsko-Zagłębiowska, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto,
Szczecin, Warszawa, Wrocław

2,1%

(-0,4 p.p.)



średni współczynnik pustostanów
w centrach handlowych w miastach
od 170 do 400 tys. mieszkańców**

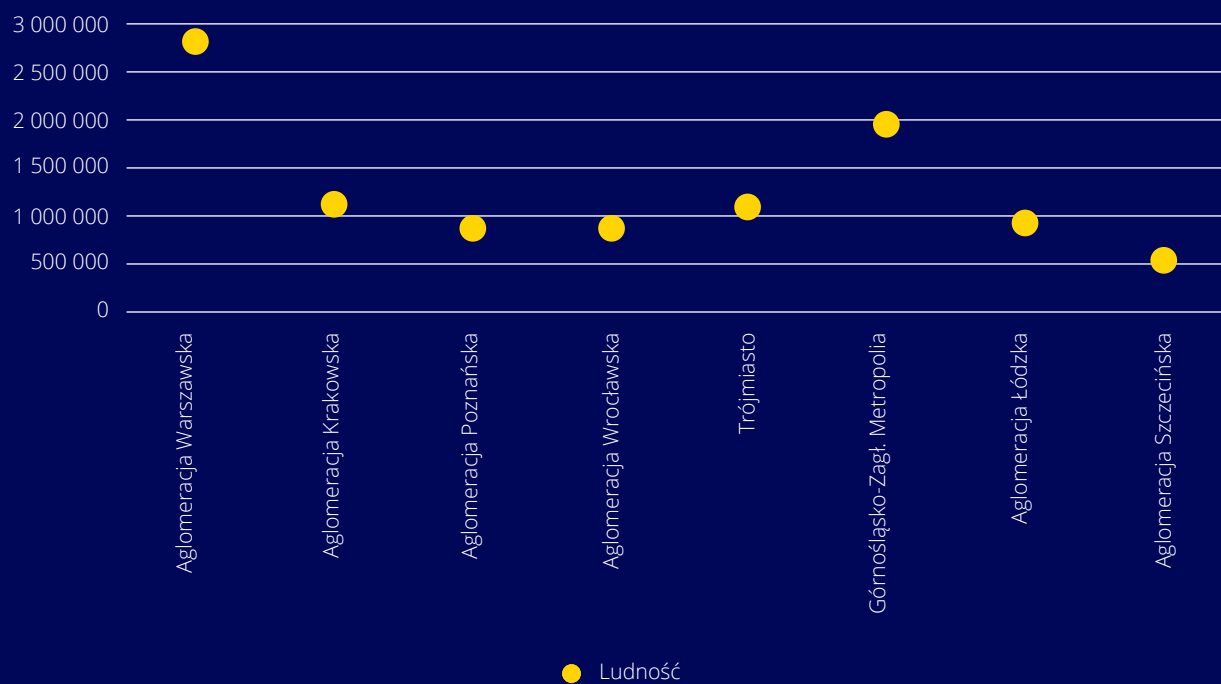
** Białystok, Bydgoszcz, Częstochowa, Kielce, Lublin, Radom, Rzeszów, Toruń

Źródło: Colliers

Rynki lokalne

Aglomeracje

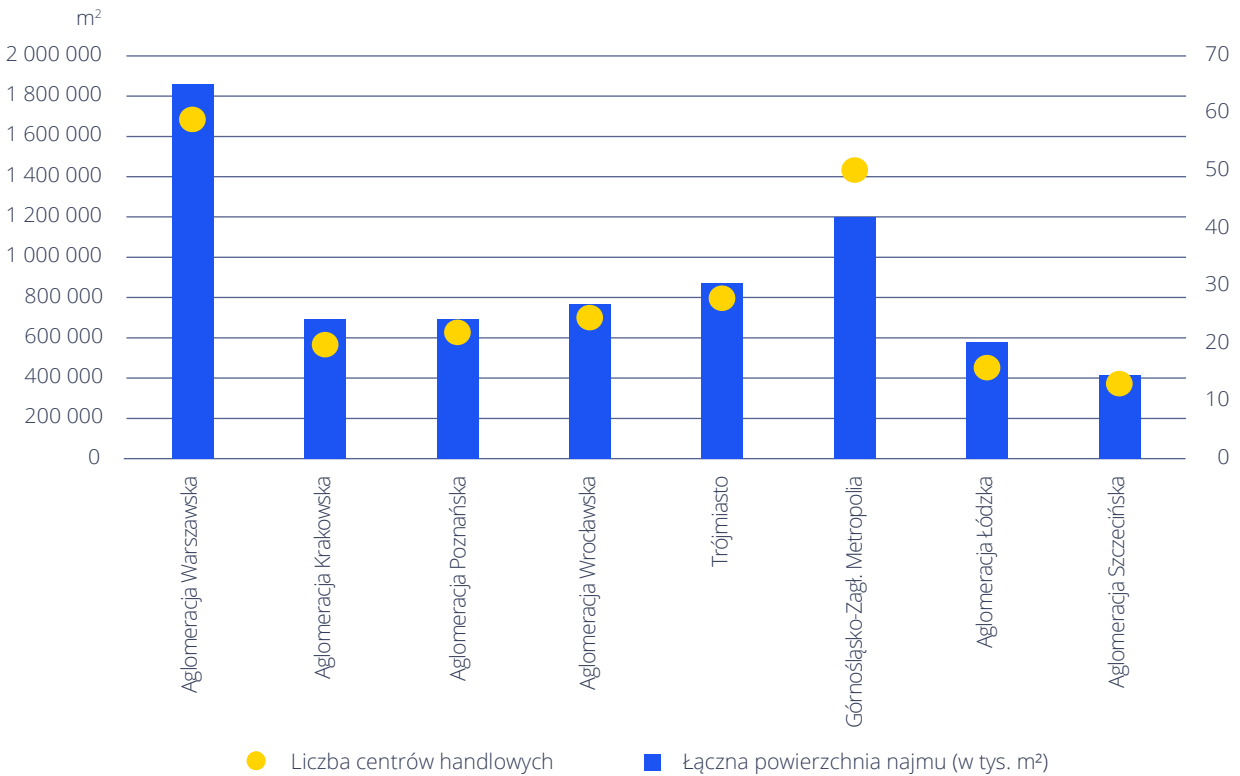
POPULACJA W AGLOMERACJI



Źródło: Colliers, na koniec 2024 r., na podstawie GUS

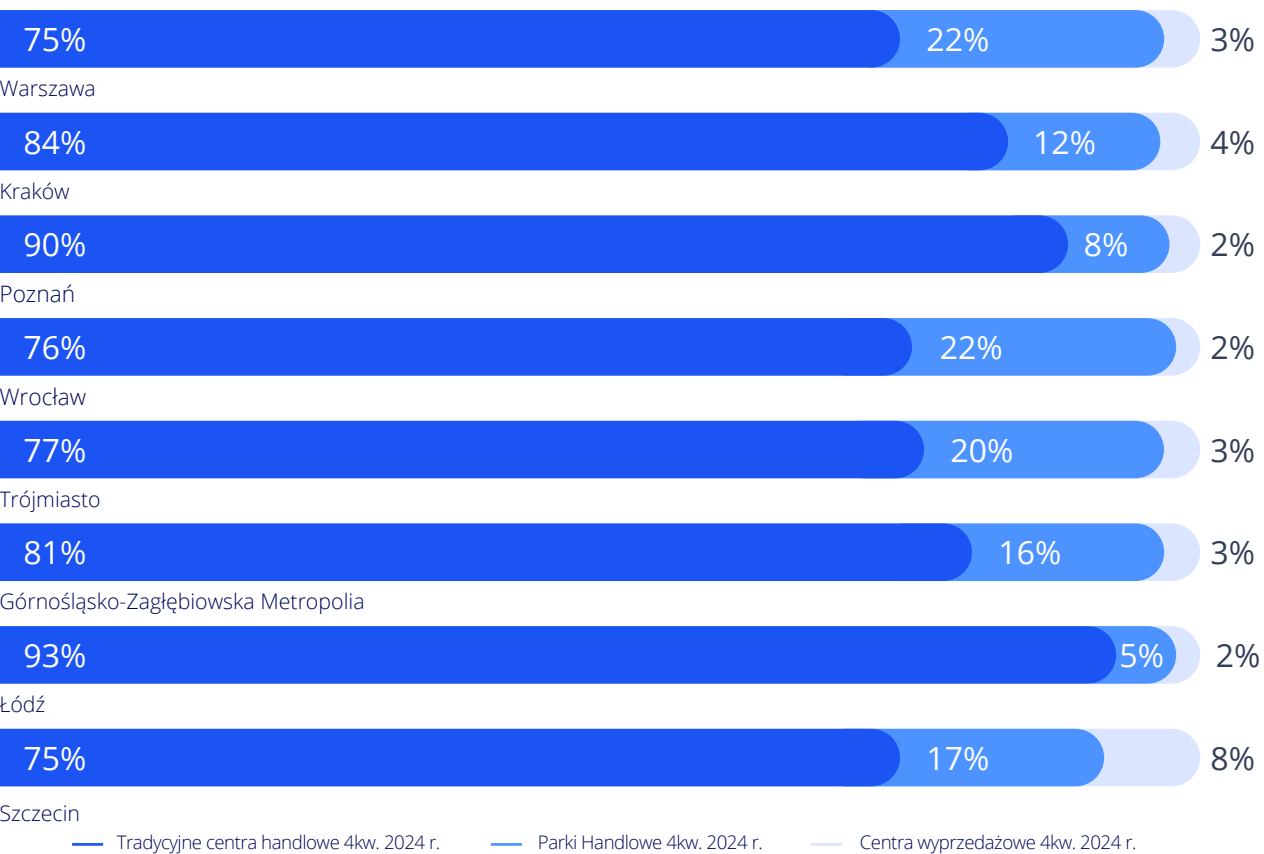


LICZBA CENTRÓW HANDLOWYCH ORAZ ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NAJMU



Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJACH WEDŁUG FORMATU DLA OBIEKTÓW POWYŻEJ 5 000 M²

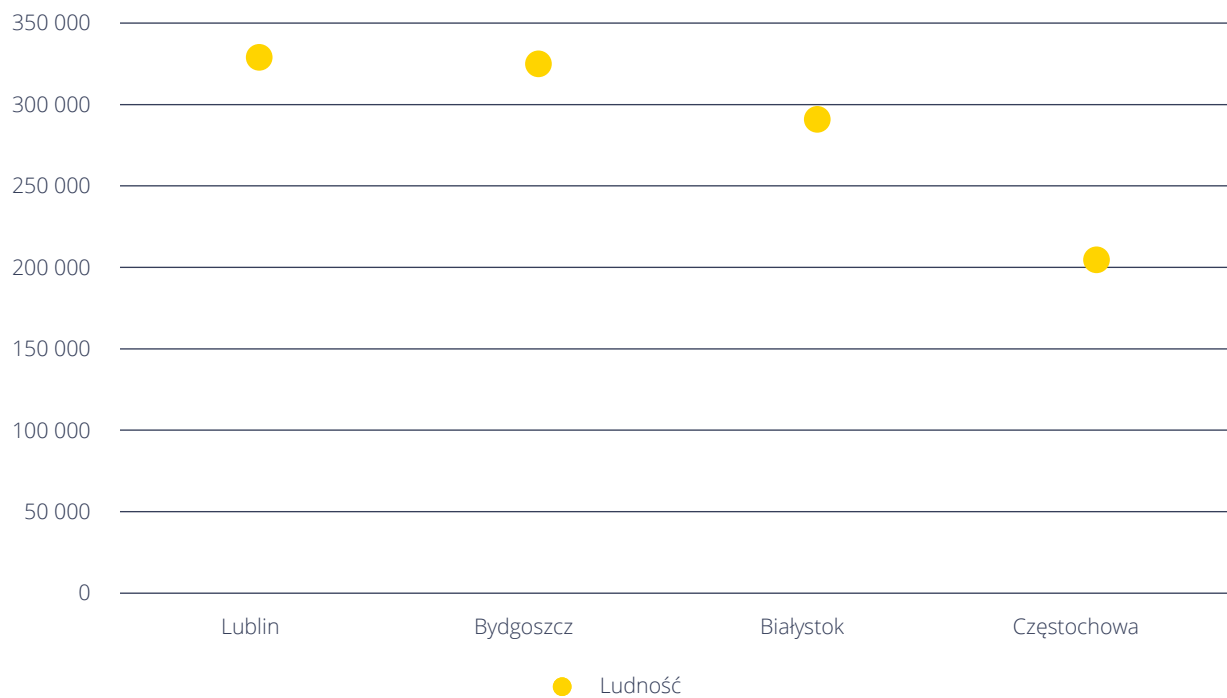


Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.,

Rynki lokalne

Miasta 200-400 tys. mieszkańców

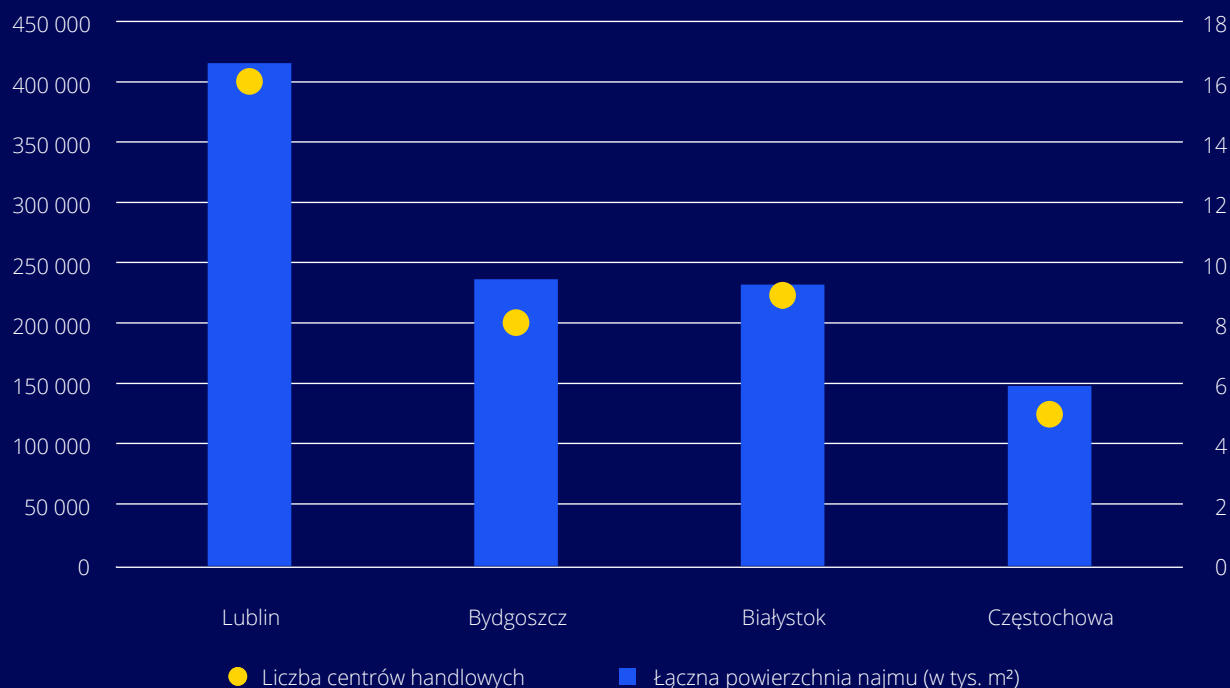
POPULACJA W MIASTACH DUŻYCH



Źródło: Colliers, na koniec 2024 r., na podstawie GUS

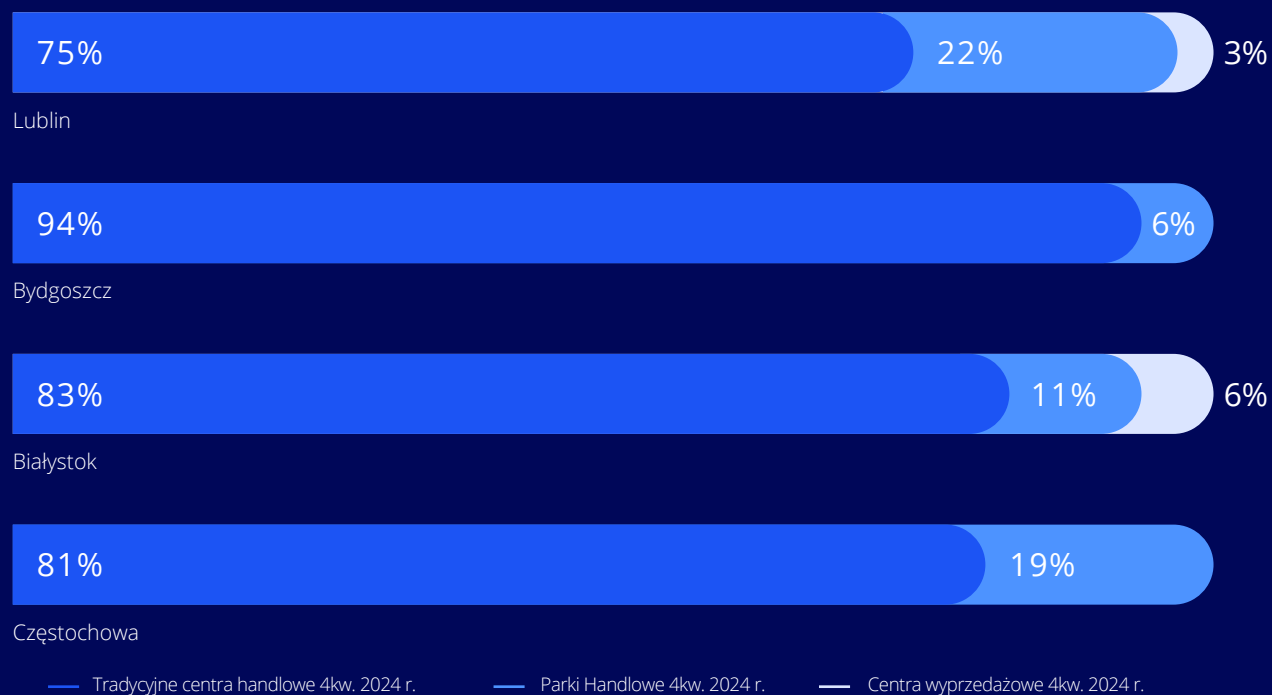


LICZBA CENTRÓW HANDLOWYCH ORAZ ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NAJMU



Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W MIASTACH DUŻYCH WEDŁUG FORMATU DLA OBIEKTÓW POWYŻEJ 5 000 M²

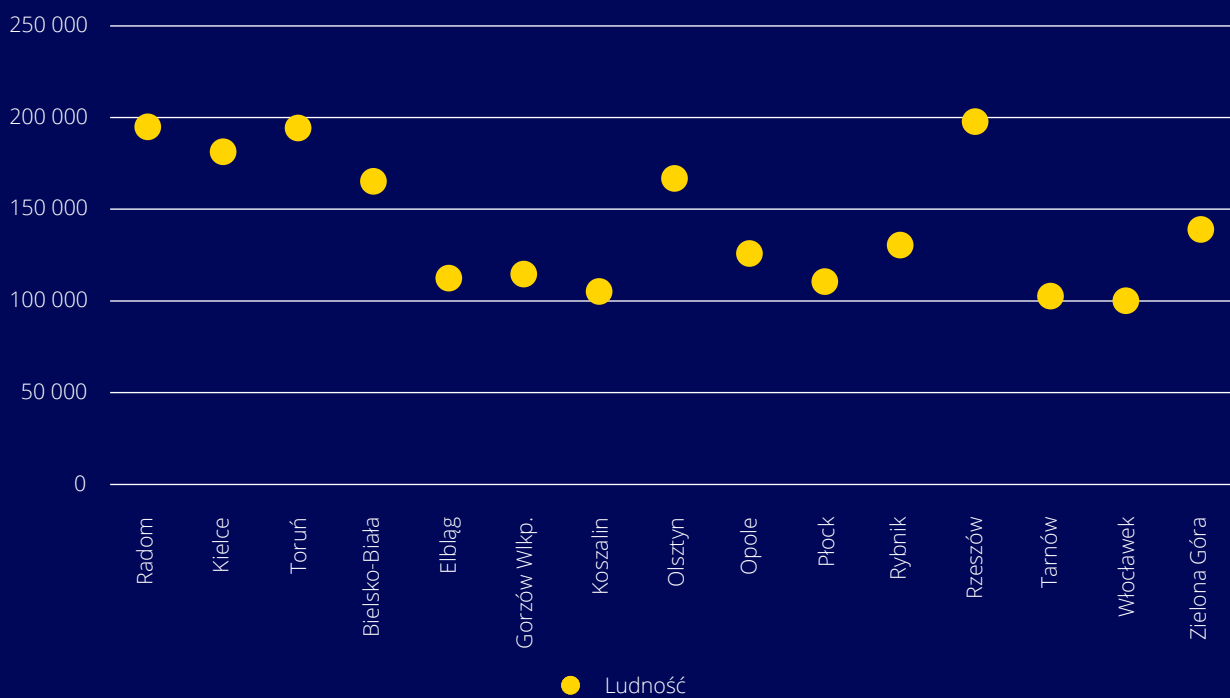


Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

Rynki lokalne

Miasta średnie (100-200 tys. mieszkańców)

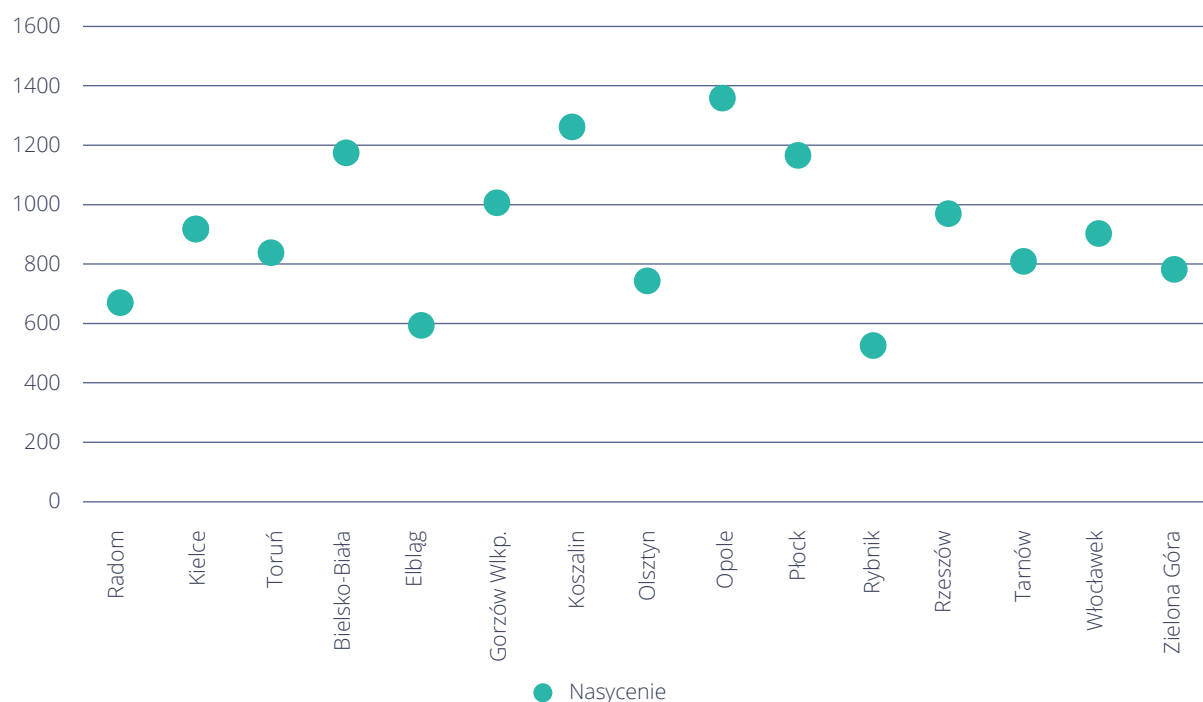
POPULACJA W MIASTACH ŚREDNICH



Źródło: Colliers, 2024 r., na podstawie GUS

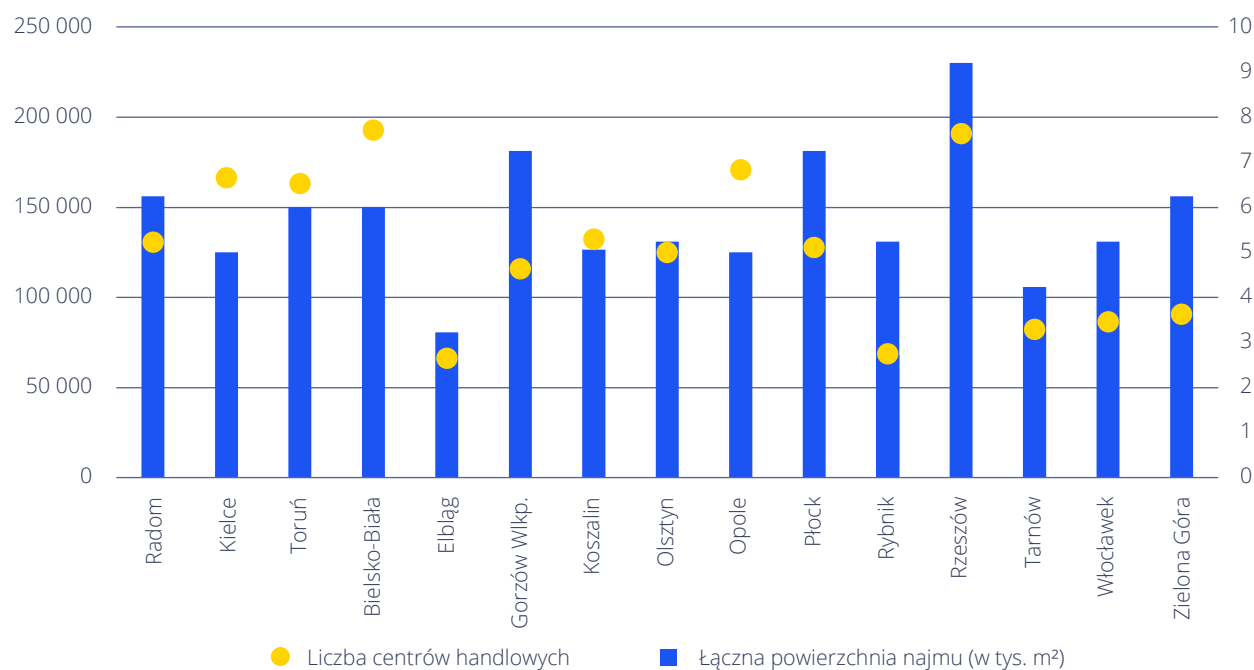


NASYCENIE RYNKU W MIASTACH ŚREDNIEJ WIELKOŚCI (M²/1 000 MIESZKAŃCÓW)



Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

LICZBA CENTRÓW HANDLOWYCH ORAZ ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NAJMU

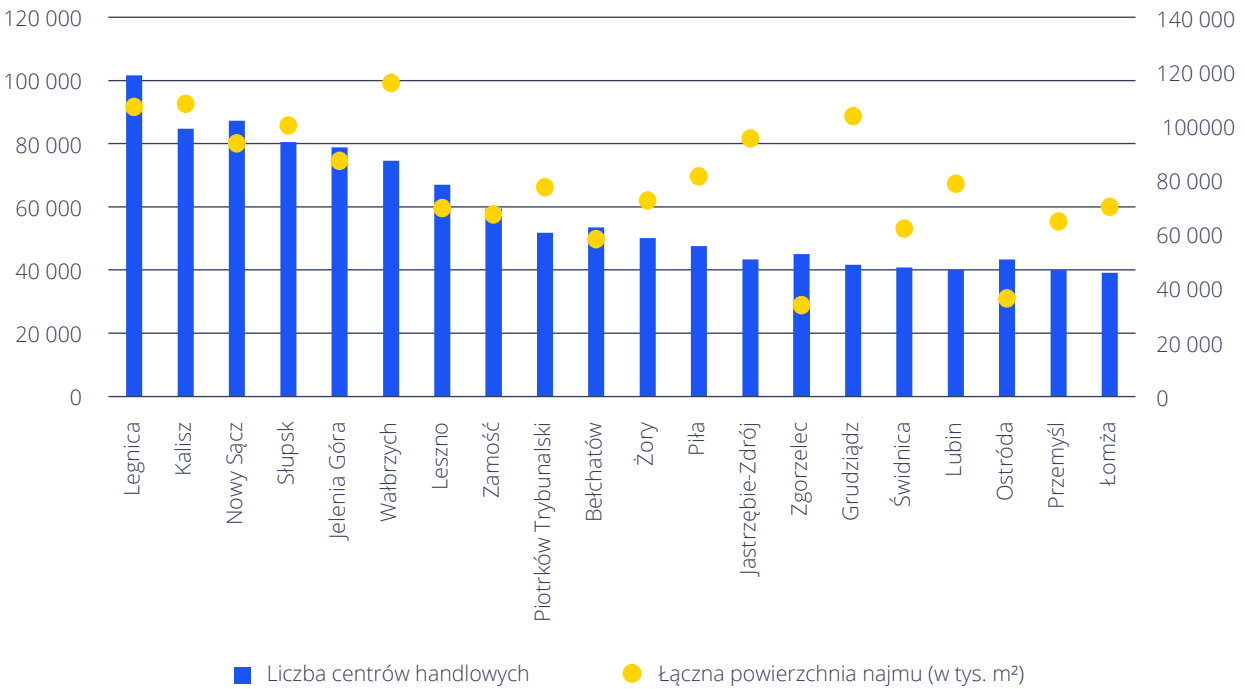


Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

Rynki lokalne

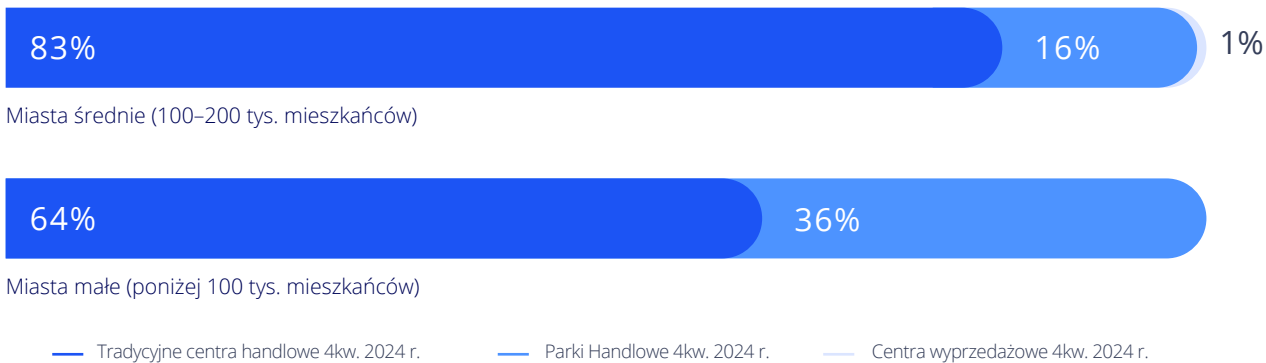
Miasta małe (poniżej 100 tys. mieszkańców)

MIASTA MAŁE Z NAJWIĘKSZĄ PODAŻĄ HANDLOWĄ DOSTĘPNĄ W NOWOCZESNYCH OBIEKTACH



Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r., GUS

NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA W MIASTACH PONIŻEJ 200 TYS. MIESZKAŃCÓW WEDŁUG FORMATU DLA OBIEKTÓW POWYŻEJ 5 000 M²

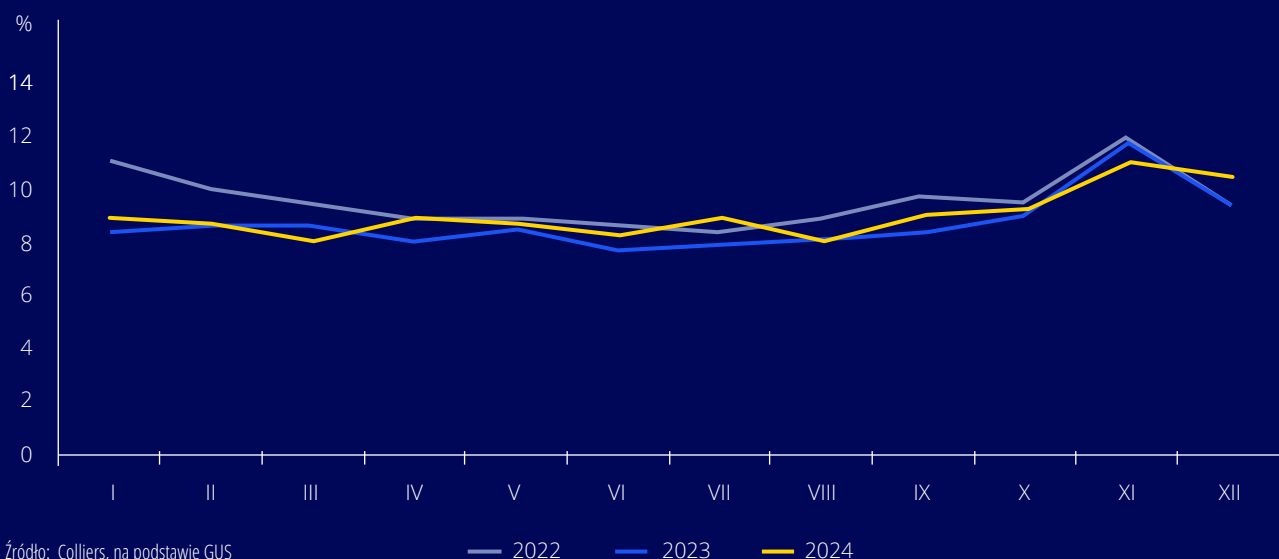


Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

E-commerce

- Polskie platformy e-commerce w 2024 r. nadal rozwijały sprzedaż zagraniczną. Sprzedający na platformie Allegro, mogą dostarczać produkty na rynek węgierski. Transakcje transgraniczne mogą wykonywać również użytkownicy założonej w Litwie platformy Vinted – w ubiegłym roku z polską wersją platformy połączono rynki chorwacki i fiński.
- W 2024 sieć Biedronka otworzyła swój e-sklep spożywczy. Carrefour Polska nawiązało zaś współpracę z Pyszne.pl w kwestii dostaw zakupów do domu. Żabka Group zintegrowała dwie platformy sprzedaży on-line: Jush! oraz Delio w jedną usługę. W sierpniu zadebiutowała pochodząca z Danii platforma sprzedażowa coolshop.pl. Zamknięta została zaś platforma Everli.

UDZIAŁ SPRZEDAŻY PRZEZ INTERNET W SPRZEDAŻY DETALICZNEJ





Generacja „Z”, „Y” czy „Silersi”?

- Globalne badania i analizy wskazują, że generacja Z będzie miała znaczący wpływ na handel w najbliższej przyszłości, a jej siła nabywcza wzrośnie do 12 bln dolarów przed rokiem 2030. Pojawia się pytanie, czy w Polsce „Zetki” będą tak samo ważną grupą konsumentów?
- W połowie 2024 r. w Polsce mieszkało niemal 9,2 mln osób w wieku 15-29 lat*. Dla porównania, liczba mieszkańców w wieku 30-49 (generacja Y) to 11,2 mln. Generacja Z jest zatem mniej liczna od generacji Y aż o 18%.
- Generacja Z to grupa nie tylko mniejsza, ale także mniej zamożna. Z danych GUS, sygnalizujących pewne zjawiska, można wyczytać, że dwudziestolatkowie zarabiają o ok. 20% mniej niż trzydziestolatkowie. Wraz z wiekiem ich pensje powinny rosnąć, choć nie jest to takie oczywiste patrząc na wyzwania rynku pracy. W minionym 2024 r., jak i w nadchodzących latach młodzi ludzie będą zatem konsumentami o niższej sile nabywczej.
- Niski przyrost naturalny, którego Polska doświadcza od wielu lat, negatywnie wpływa na liczebność aktywnych zawodowo i niekorzystnie wpłynie na siłę nabywczą Polaków. Wyniosła ona niemal 2 bln złotych w 2024 r. (średnio niemal 51 tys. PLN rocznie na mieszkańca) i może zacząć się kurczyć.
- Pokolenie Z preferuje bezproblemowe, wielokanałowe doświadczenia zakupowe, ceniąc wygodę i elastyczność. Dzięki temu rozwija się zarówno e-commerce jak i omnichannel. „Zetki” deklarują też, że priorytetem dla nich jest autentyczność, zrównoważony rozwój i wpływ społeczny przy podejmowaniu decyzji zakupowych. Mimo, że generacja Z nie jest homogeniczną grupą i nie można stosować uproszczeń przy jej opisie, warto zastanowić się jak ukształtują się ich zwyczaje zakupowe w kontekście ich mniejszej zamożności.
- W 2024 r. w wielu analizach podkreślano kwestię zagrożeń powodowanych starzeniem się społeczeństwa. „Zetki” są zaś tematem analizowanym od kilku lat. Mało natomiast mówi się o „Silver-sach”, grupie liczącej ok. 10,4 mln (6,4 mln 60+ i 4 mln 50-59 lat).
- Wszystkie te zagadnienia łączą się ze sobą w takim znaczeniu, że zmiany pokoleniowe skutkują zmianami potrzeb konsumpcyjnych i stylów życia - doświadczamy tego od kilku lat. Procesy te się nasilają, a handel będzie musiał bardziej się postarać, aby lepiej odpowiadać na nowe, zróżnicowane potrzeby grup konsumenckich na każdym etapie życia. Nie bez znaczenia pozostaną zmiany liczebności tych grup i ich siły nabywczej.

* granice wieku przyjmowane dla generacji Z różnią się nieco w zależności od badania, na potrzeby tego tekstu przyjęto 15-29 lat.

Przemysław Dwojak

GfK – an NIQ company | Poland

LICZBA LUDNOŚCI POKOLENIA „Z” I „Y” ORAZ „SILVER” (W TYS.)

Z POKOLENIA „Z” ORAZ „Y”

9 171,1

Gen „Z” 15-29

11 162,2

Gen „Y” 30-49

S POKOLENIA „SILVER”

6 386,7

Silersi 60+

4 091,4

Silersi 50-59



Prognozy

- Na koniec IV kw. 2024 r. w budowie znajdowało się około 326 tys. m² GLA powierzchni, z czego około 75% stanowią parki handlowe. Format ten pozostanie wciąż głównym źródłem nowej podaży. Warto wspomnieć, że aż 78% budowanej podaży realizowana jest w miastach poniżej 100 tysięcy mieszkańców.
- Kolejne 17% (57 tys. m²) przypada na głównych osiem aglomeracji. W najbliższych miesiącach do użytku zostanie oddanie Designer Outlet Kraków (21 tys. m²). Rozpoczęto również budowę parku handlowego S1 w Dąbrowie Górniczej. Trwa również rozbudowa Hosso w Policach koło Szczecina, a także parku handlowego Galeria Modlińska w Warszawie.
- W kolejnych miesiącach planowane są rozbiorki i przebudowy obiektów handlowych. Zapowiadana jest rozbiorka Arkad Wrocławskich, a także zamknięcie Galerii Dębiec w Poznaniu. W Szczawnie-Zdrój koło Wałbrzycha trwa przebudowa dawnego pasażu handlowego, w którym funkcjonował hipermarket Tesco, na cele sieci DIY.
- Rynek handlowy mierzy się z rosnącymi kosztami. Tempo wzrostu cen spowolniło, jednak wskaźnik inflacji wciąż pozostaje powyżej celu inflacyjnego. Nasza prognoza zakłada, że w 2025 r. wyniesie ona 5%. Wyższe niż w latach przedpandemicznych pozostają ceny energii. Rosnąć będą również wynagrodzenia, także w branży handlowej. Biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą i przewidywania na kolejne miesiące, prognozujemy dalszy wzrost czynszów i opłat serwisowych, choć nie będą one rosły tak dynamicznie jak w ubiegłych latach.
- Ze względu na brak dużych nowych projektów handlowych, w szczególności w największych miastach oraz nasycenie rynku, dostępność przestrzeni będzie kluczowa dla przyciągnięcia głównych najemców. Konkurencja o najlepsze lokalizacje w centrach handlowych nasila się, a nowa podaż nadal będzie zdominowana przez formaty parków handlowych.
- Jednocześnie obserwować będziemy lokalizowanie marek ekonomicznych, dotychczas kojarzonych przede wszystkim z formatem parków handlowych, także w tradycyjnych centrach handlowych.
- Istotnym pojęciem, dotyczącym właścicieli obiektów handlowych jak i najemców, pozostanie transformacja technologiczna. Rozwiązania te obejmować mogą cały proces dostaw i sprzedaży, co zwiększać będzie ich istotność na konkurencyjnym rynku w kontekście rosnących cen, czy kosztów pracy. Ważnym pojęciem pozostanie adaptacja do zmieniających się oczekiwań użytkowników. Działania związane z renowacją istniejących budynków prowadzić będą do oszczędności energii, przystosowania obiektów do zmian klimatu bądź przyczyniać się do przejścia w kierunku gospodarki cyrkularnej.
- W kontekście ESG zbliża się rozszerzony obowiązek sprawozdawczy. Dyskusja na temat zielonych aneksów i regulacji tej kwestii w umowach najmu właściciel-najemca może wpłynąć między innymi na rynek centrów handlowych. Do 2030 r. 16% budynków niemieszkalnych o najgorszej charakterystyce energetycznej zostać ma wyremontowanych. Określenie celów zerowej emisji netto i stosowanej ścieżki transformacji istotne będzie też dla uzyskania finansowania. Odnotować należy, że od 2030 r. wszystkie nowopowstające budynki w UE mają być zeroemisyjne.
- Nasilać będą się zmiany potrzeb konsumenckich i stylów życia wynikające ze zmian pokoleniowych. Również zmiany w liczebności poszczególnych grup wiekowych oraz różnice w sile nabywczej będą miały istotny wpływ na rynek handlowy i usługowy.





WYBRANE OBIEKTY W BUDOWIE, ZAPLANOWANE NA 2025 R.

Obiekt	Miasto	Powierzchnia (m ²)
Designer Outlet	Kraków	21 000
Przystanek Karkonosze	Miłków	17 000
Brama Jury	Zawiercie	16 200
Park handlowy	Dzierżoniów	13 000
S1 Kruszyńska	Wrocław	13 000
Pasaż Bartoszycki	Bartoszyce	12 500

Źródło: Colliers

Komentarz eksperta



Dariusz Chrzanowski

Director | Advisor
Energy Advisory, Colliers

Obserwowane zawirowania w gospodarce w krajach Zachodniej Europy, szczególnie w Niemczech, nie spowodowały jednak zahamowania procesu zielonej transformacji. Rok 2024 obfitował w wiele rekordów związanych zarówno z mocą zainstalowaną, jak i udziałem energii z odnawialnych źródeł w produkcji ogółem. Po raz pierwszy w historii naszego kraju we wrześniu 2024 r. udział OZE osiągnął poziom blisko 40%. Natomiast w listopadzie 2024 r. łączna moc zainstalowana wszystkich źródeł energii elektrycznej w Polsce wyniosła 72,4 GW z tego 33,2 GW przypadało na odnawialne źródła energii (ok. 46%).

Podobnie w całej Unii Europejskiej udział odnawialnych źródeł w wytwarzaniu energii w ubiegłym roku wyniósł niemal 50%. Dane za 2024 r. pokazują, że największy udział miała produkcja energii z farm wiatrowych (17%), elektrowni wodnych (13,2%) i solarów (11,1%). Produkcja z węgla wyniosła natomiast jedynie 9,8%.

Wciąż jednak krytyczne znaczenie dla Europy ma produkcja energii z gazu (15,7%) oraz energii z atomu (23,7%). Warto przy tej okazji zauważyć, że wysoki udział energii z OZE determinowany był ograniczoną aktywnością gospodarczą w Europie. Zużycie energii ogółem było porównywalne do poziomu z 2023 r. a to z kolei kształtowało się znacznie poniżej wyniku z roku 2022 czy okresu przed pandemicznego (spadek konsumpcji energii o 11%). Również w Polsce, odnotowaliśmy spadek zapotrzebowania na moce w krajowym systemie elektroenergetycznym.

Paradoksalnie, sytuacja ta powoduje dużą niepewność na przyszłość. Ceny ustabilizowały się w okolicach 100-120 EUR / MWh dla kontraktów Base, co jest dość pozytywnym sygnałem. Należy jednak pamiętać, że ta stabilizacja wynika w znacznej mierze ze spadku aktywności gospodarczej i mniejszej konsumpcji energii. Można spodziewać się zatem odbicia cen, w miarę wzrostu aktywności gospodarczej. Z drugiej strony, część tego odbicia powinno kompensować co raz więcej energii z OZE (energia ta jest najtańszą z obecnie produkowanych w naszym kraju). Pytanie jednak – czy wystarczy jej na tyle, aby ograniczyć wzrosty cen? Tego nie możemy być pewni...







Zasoby
(na koniec 2024 r.)



34,1 mln m²



Stopa
pustostanów
(na koniec 2024 r.)



7,4 %



Popyt brutto
(2024 r.)



5,8 mln m²



Nowa podaż
(2024 r.)



2,6 mln m²



Poziom
przednajmu
(na koniec 2024 r.)



52 %



Powierzchnia
w budowie
(na koniec 2024 r.)



1,7 mln m²

Klucz

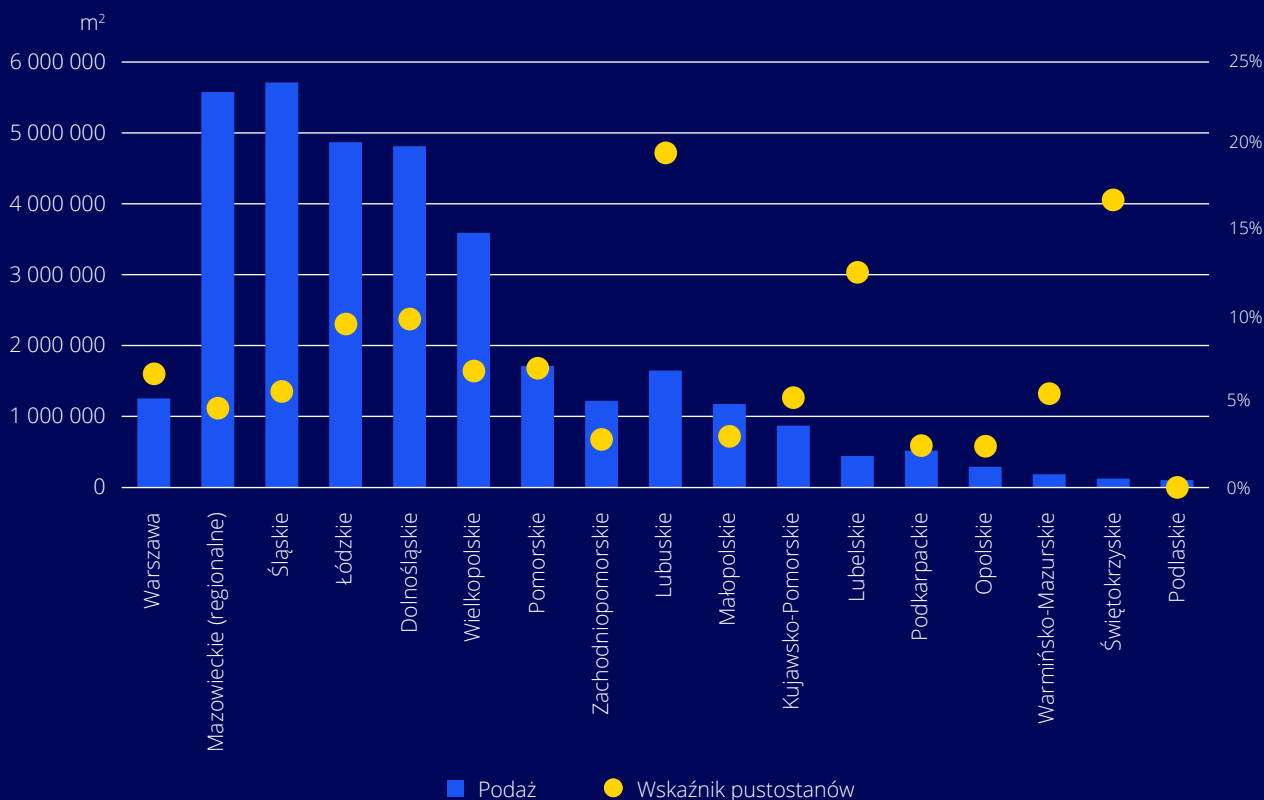
Zmiany r/r

w górę    w dół

Zarys ogólny

- Choć rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych odnotował spowolnienie ze strony podażowej oraz popytowej, to jednak wciąż znajduje się w bardzo dobrej kondycji. Jego zasoby przekroczyły 34 mln m², co sprawia, że w perspektywie najbliższych dwóch-trzech lat współczynnik zasobów magazynowych per capita może zbliżyć się do 1.
- Polski rynek przemysłowo-logistyczny wkracza w kolejną fazę dojrzałości, będąc najbardziej rozwiniętym rynkiem w CEE, pomimo że jest on relatywnie młody, w porównaniu do rynków Europy Zachodniej. Niemal połowę jego zasobów stanowią obiekty dostarczone do użytku od początku 2020 r.
- Popyt brutto, choć niższy niż w latach pandemicznych, wzrósł rok do roku o 3%. Popyt netto natomiast pozostał właściwie na niezmiennym poziomie.
- Struktura popytu uległa istotnej zmianie – wciąż dominują nowe umowy i ekspansje, co świadczy o ciągłym zainteresowaniu nowymi powierzchniami. Jednocześnie znacznemu wzrostowi uległ udział renegocjacji. Wynika to ze stabilizacji na rynku oraz wchodzenia w kolejną fazę dojrzałości.
- Na skutek zwiększonej dostępności powierzchni przemysłowo-logistycznej deweloperzy ograniczyli realizację nowych projektów. W 2024 r. rozpoczęto budowę ponad 50% powierzchni mniej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Warto wspomnieć, że wolumen powierzchni w budowie jest wciąż na relatywnie wysokim poziomie. Od początku 2022 r. wskaźnik pustostanów znajduje się w trendzie wzrostowym, jednak druga połowa 2024 r. cechowała się spadkami kwartał do kwartału. Wynikało to w dużej mierze z ograniczonej nowej podaży oraz relatywnie wysokiej absorpcji powierzchni istniejącej.
- Stawki czynszów ustabilizowały się. Obecnie fluktuują one w zależności od rynku, lokalnie nieznacznie wzrastając lub odnotowując spadki, co w skali kraju nie stanowi istotnych zmian r/r.
- Rok 2024 upłynął pod znakiem rozwoju głównych rynków przemysłowo-logistycznych w Polsce. W wielu województwach nie odnotowano nowej podaży, w tym w zachodniopomorskim, kujawsko-pomorskim, podkarpackim, warmińsko-mazurskim, świętokrzyskim i podlaskim. Przewidujemy, że odwrócenie tego trendu nastąpi w kolejnych kwartałach 2025 r.

ZASOBY ORAZ STOPA PUSTOSTANÓW W WOJEWÓDZTWACH



Źródło: Colliers, dane za koniec 2024 r.

Komentarz eksperta



Maciej Chmielewski

Senior Partner | Board Member
Industrial and Logistics Agency, Colliers

W porównaniu do lat pandemicznych rozwój rynku ustabilizował się, choć nadal utrzymuje tempo zbliżone do lat 2018–2020. Co więcej, na tle rynków międzynarodowych sytuacja Polski wygląda wyjątkowo korzystnie. Nasz kraj jest niekwestionowanym liderem pod względem podaży i popytu w regionie CEE oraz jednym z największych i najszybciej rozwijających się rynków w Europie.

Długoterminowe perspektywy wskazują, że zasoby rynku mogą zwiększyć się nawet dwu-, a w optymistycznym scenariuszu trzykrotnie. Potencjał ten potwierdzają zabezpieczone przez deweloperów banki ziemi oraz współczynnik zasobów per capita, który w krajach Europy Zachodniej jest obecnie znacząco wyższy niż w Polsce.



Komentarz eksperta



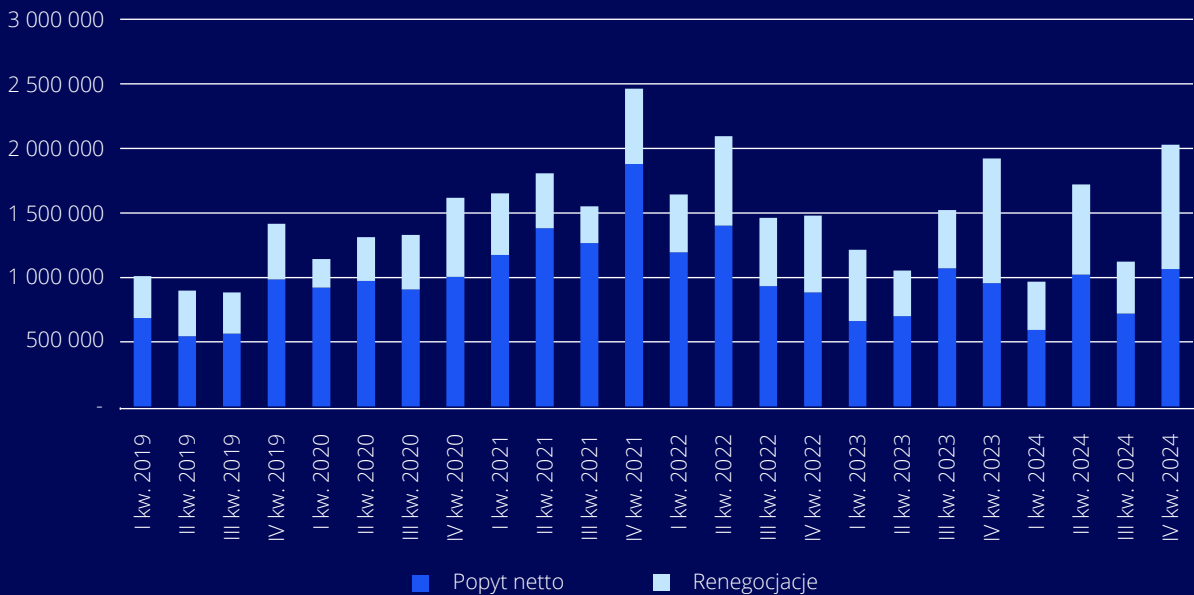
Dominika Jędrak

Director
Market Insights, Colliers

Pomimo niskiego wolumenu popytu na początku 2024 r. w kolejnych kwartałach następował jego stopniowy przyrost. Ostatecznie zarówno popyt brutto jak i netto odnotowały niewielkie wzrosty rok do roku. Istotny udział w popycie miały renegotjacje.

Przy założeniu braku znacznych zmian makroekonomicznych i geopolitycznych, w latach 2025 oraz 2026 można spodziewać się utrzymania relatywnie wysokiego udziału tego typu transakcji. Będzie to spowodowane tym, że znaczna część umów, które były zawierane na początku pandemii podczas rekordowo wysokiego zainteresowania najemców, zostanie w tym czasie prawdopodobnie odnowiona.

POPYT NETTO I RENEGOCJACJE



Źródło: Colliers

STAWKI CZYNSZÓW W WOJEWÓDZTWACH

EUR / m² / miesiąc



Źródło: Colliers, dane na koniec 2024 r.

Komentarz eksperta



Antoni Szwech

Senior Business Analyst
Market Insights, Colliers

Pod koniec 2024 r. nastąpiła znaczna absorpcja powierzchni istniejącej. Spowodowało to przy niskim wolumenie nowej podaży spadek stopy pustostanów. Około 58% dostępnej powierzchni znajduje się w obiektach oddanych do użytku od początku 2022 roku, jednak ich udział sukcesywnie maleje.

Obiekty oddane do użytku w 2024 cechują się średnio krótszym czasem potrzebnym do wynajmu niż obiekty z 2023 r. 60% powierzchni z ubiegłego roku po dwóch kwartałach od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie jest całkowicie wynajęta podczas gdy w roku 2023 po tym samym okresie było to około 49% powierzchni.



STRUKTURA UMÓW NAJMU W 2024 R.



Nowe umowy	49%
Renegocjacje	42%
Ekspansje	9%

Źródło: Colliers

STRUKTURA NAJEMCÓW W POPYCIE W 2024 R.



3PL	25%
Handel	20%
e-commerce	11%
FMCG	11%
Motoryzacja	7%
Dystrybucja	7%
Inżynieria, budownictwo i maszyny	3%
Pozostałe	16%

Źródło: Colliers

WYBRANE NAJWIĘKSZE UMOWY NAJMU W 2024 R.

Najemca	Lokalizacja	Powierzchnia (m²)	Rodzaj umowy
Najemca z sektora e-commerce	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	125 000	Nowa umowa
Oponeo	Hillwood Stryków II	106 000	Ekspansja i renegotjacja
LPP	Bydgoszcz Białe Błota Logistics Center	104 000	Nowa umowa
LX Pantos	Prime Logistics Wrocław	99 000	Ekspansja i renegotjacja
BSH	Panattoni Park Rzeszów West	73 000	Nowa umowa

Źródło: Colliers



Prognozy

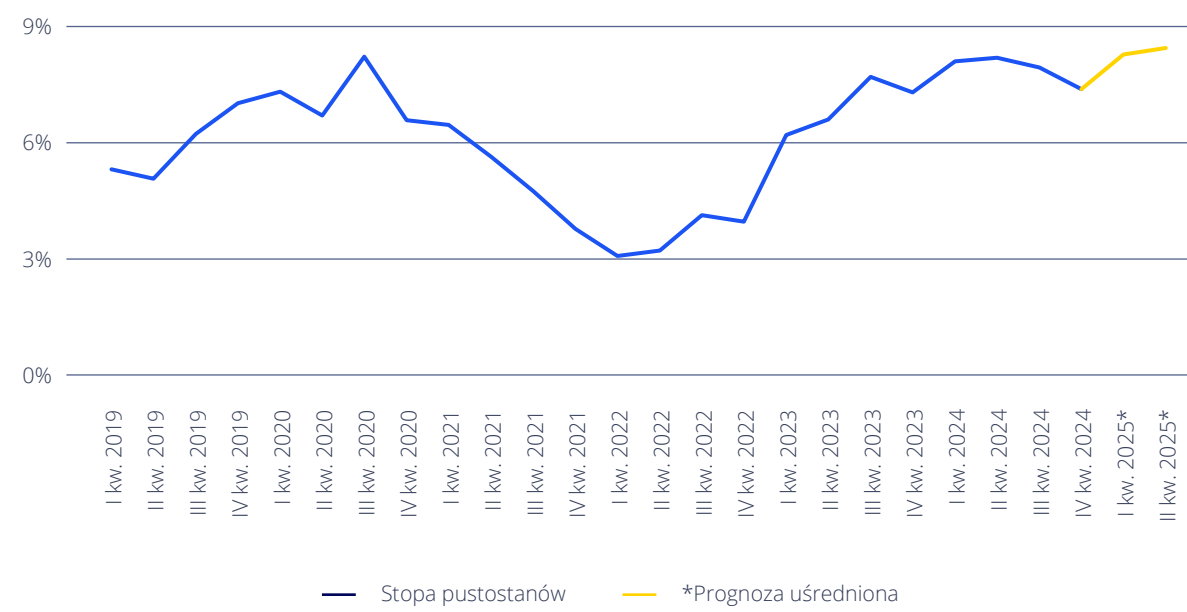
- Przy założeniu stabilnego popytu oraz nowej podaży, na początku 2025 r. oczekiwany jest wzrost stopy pustostanów do poziomu ponad 8%. Jednocześnie wskutek niższego wolumenu powierzchni w budowie oraz ciągłego zainteresowania powierzchnią ze strony najemców, w drugiej połowie roku może dojść do spadku udziału powierzchni niewynajętej.
- W latach pandemicznych rynek doświadczył rekordowo wysokiego popytu netto. W związku z jego obecnym spadkiem, w latach 2025-26 możemy się spodziewać relatywnie wysokiego udziału renegocjacji w popycie. Jest to spowodowane tym, że umowy zawarte w latach pandemicznych zaczną się wówczas kończyć.
- Rok 2025 będzie cechował się ograniczoną nową podażą. Wskutek relatywnie wysokich wartości wskaźnika pustostanów deweloperzy w 2024 r. znacznie ograniczyli realizację nowych projektów. W ciągu najbliższego roku możemy oczekiwać nowej podaży na poziomie 1,5-2 mln m².
- Obecnie dostępna powierzchnia na rynku istotnie wpływa na stawki czynszów. Niektórzy deweloperzy odczuwają intensywną presję na wysokość stawek. Taki stan utrzyma się prawdopodobnie w 2025 r. Kontynuowany będzie trend stabilizacyjny.
- Przez prawie trzy lata polski PMI w sektorze produkcyjnym utrzymywał się poniżej poziomu 50, wskazując na spowolnienie. W lutym 2025 r. po raz pierwszy od tego czasu wzrósł powyżej tej granicy, osiągając 50,6, co oznacza wzrost produkcji, nowych zamówień i zatrudnienia. Sugeruje to, że firmy w 2025 roku spodziewają się ekspansji. Dodatkowo optymizmem napawa PMI w Niemczech, który wzrósł do 46,5 – najwyższego poziomu od dwóch lat.
- Pomimo iż wiele województw, które nie są traktowane jako główne rynki przemysłowo-logistyczne nie odnotowało nowej podaży w 2024 r., to sytuacja ta ulegnie znacznej poprawie w roku 2025. W województwach: zachodniopomorskim, kujawsko-pomorskim i podkarpackim trwają już budowy kolejnych projektów a dodatkowo planowane jest uruchomienie kolejnych. W przypadku województw podlaskiego, warmińsko-mazurskiego i świętokrzyskiego w najbliższych miesiącach mają ruszyć budowy nowych magazynów, które prawdopodobnie zostaną oddane do użytku jeszcze w 2025 r.
- W ostatnich latach nastąpił wzmożony rozwój województwa dolnośląskiego pod względem całkowitych zasobów powierzchni przemysłowo-logistycznej. Z tego względu w krótkim okresie prawdopodobnie wyprzedzi ono województwo łódzkie pod względem zasobów stając się tym samym trzecim największym rynkiem magazynowym w Polsce.
- W kolejnych latach możemy się spodziewać, że coraz więcej budynków w związku m.in. z wymogiem spełnienia norm niskoemisyjności będzie musiało przejść renowację. Będzie to dotyczyć niedużej liczby starszych budynków, ze względu na to, że polski rynek jest wciąż młody pod względem zasobów. Warto zwrócić uwagę, że w przypadku tego typu powierzchni dostosowanie jej może nie być opłacalne, a bardziej korzystne może okazać się wyburzenie obiektu i zbudowanie w jego miejsce nowego, o tej samej funkcji, co czasem wiąże się nawet z zachowaniem niemal niezmiennego miksu najemców.

WYBRANE NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m ²)	Planowane oddanie do użytku
Booster Zabrze by LemonTree	LemonTree	105 000	III – IV kw. 2025
P3 Wrocław	P3	92 000	III kw. 2025
GLP Wrocław V Logistics Centre	GLP	68 000	I kw. 2025
Panattoni Park Sosnowiec Expo	Panattoni	62 000	I kw. 2025
7R Park Lublin	7R	57 000	II kw. 2025

Colliers, dane na koniec 2024 r.

STOPA PUSTOSTANÓW 2019 – 2025



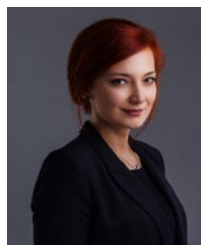
Źródło: Colliers



Wnętrze hali produkcyjnej centrum produkcyjno-logistycznego Dobra Novina, Nowina, Delta

Rynek pracy

- Analizując wszystkie sektory rynku pracy, przemysł i logistyka były branżami najmocniej i najbardziej stabilnie rozwijającymi się w Polsce w 2024 r. W ujęciu rocznym obie branże odnotowały wzrosty: logistyka na poziomie średniorocznym +18%, natomiast przemysł +17%. Wskazuje to, że mimo kwartalnych wahań, branże zarówno zwiększają produkcję i operacje, jak i zatrudnienie. Jednocześnie dane związane z niedoborem talentów pokazują, że 20% polskich pracodawców boryka się z problemem znalezienia odpowiednich kandydatów w branży logistycznej, co stanowi o 1 p.p. więcej niż przed rokiem.
- Podobnie jest w obszarze przemysłu (produkcji), gdzie na niedobór talentów narzeka 18% polskich pracodawców. W ujęciu globalnym oba sektory wskazywane są jako najtrudniejsze do obsadzenia kandydatami o określonych kompetencjach. Blisko 74% pracodawców z branży logistycznej i 73% z obszaru przemysłu, wskazuje na trudności ze znalezieniem odpowiednich pracowników. W ujęciu rocznym wskaźniki te są niższe o 2 p.p., co wskazuje, że sytuacja na świecie nieco się poprawia, choć wciąż jest wyjątkowo trudna.
- Dane wskazują, że obecnie polska gospodarka oparta jest głównie na produkcji i logistyce, a na obszary te wpływają ruchy, zmiany i wahania innych branż. Ponadto należy mieć na uwadze różnice wynikające z sezonowości i zapotrzebowania na określone operacje w ramach wspomnianych sektorów. Logistyka osiągnęła największe wzrosty w trzecim kwartale 2024 roku, co pokazuje, że jest to czas przygotowania transportu (z sektorów spożywczych, e-commerce i innych) przed końcem roku i okresem zintensyfikowanych zachowań konsumenckich. Przemysł i produkcja także odnotowują wzrosty w tym okresie, choć mniej spektakularne. Analizując zmiany kwartalne można zauważyć wspólne mianowniki – zarówno przemysł jak i logistyka rozpoczęły 2024 rok od spadków, na przełomie drugiego i trzeciego kwartału oba sektory zaczęły wykazywać perspektywę wzrostu zatrudnienia, kontynuowaną również w trzecim kwartale. Zdecydowane odbicie widoczne było w przemyśle, który pozostał na linii wznoszącej w pierwszym kwartale 2025 roku, deklarując wzrost na poziomie 16% w stosunku do poprzedniego kwartału. Choć wzrosty w logistyce były nieco wolniejsze niż w przemyśle, to firmy z tego sektora estymują utrzymanie trendu wzrostowego o 22% w stosunku do końcówki 2023 roku.
- Omawiane branże są oceniane jako kluczowe dla stabilnej gospodarki. Rok 2024 przyniósł znaczące zmiany na rynku pracy oraz w gospodarce o czym może świadczyć wzrost zatrudnienia (+40%) w sektorze energetyki i usług komunalnych w trzecim kwartale 2024 r, by po kilku miesiącach zanotować drastyczne spadki na poziomie -24%. Wahania czasowe wynikają z niepewności globalnych dotyczących polityk energetycznych i czynników środowiskowych, a także czasowego zapotrzebowania na produkty i usługi danej branży. Jednocześnie istotnym jest zwrócenie uwagi na stabilność widoczną w branży logistycznej i produkcyjnej. Niezależnie od okresu roku, branże deklarują stabilne wzrosty a czasowe intensywniejsze wahania lub spadki nadrabiane są w kolejnych miesiącach, co finalnie na koniec roku 2024 czyni te dwie branże filarami rozwoju gospodarczego.
- Wynagrodzenia w inżynierii, produkcji, logistyce i łańcuchu dostaw rosną z roku na rok. Głównymi przyczynami są inflacja, wyższe koszty życia oraz rosnące oczekiwania pracowników. Coraz większe znaczenie ma także transparentność wynagrodzeń, która zmusza firmy do dostosowania stawek do poziomu rynkowego.
- Kluczową rolę odgrywa nowoczesna technologia – sztuczna inteligencja, automatyzacja a także zrównoważony rozwój. Specjaliści z doświadczeniem w tych obszarach są poszukiwani w każdej branży, w tym w przemyśle i logistyce, co przekłada się na ich wysokie oczekiwania finansowe i pozapłacowe. Wzrost wynagrodzeń wynika nie tylko z sytuacji gospodarczej czy krajowych regulacji, ale także z rosnącej wiedzy i doświadczenia ekspertów. Dlatego pracodawcy, chcąc pozyskać najlepszych kandydatów, muszą zadbać o konkurencyjność swoich ofert.
- Zmiany na rynku pracy dotyczą nie tylko wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Nowe technologie, europejskie regulacje i ewolucja zarządzania przemysłem oraz logistyką wpływają także na wymagania wobec pracowników na podstawowych stanowiskach. Niezależnie od roli, każda praca wymaga coraz większych kompetencji, co systematycznie podnosi poziom wynagrodzeń.



Agnieszka Adamiec

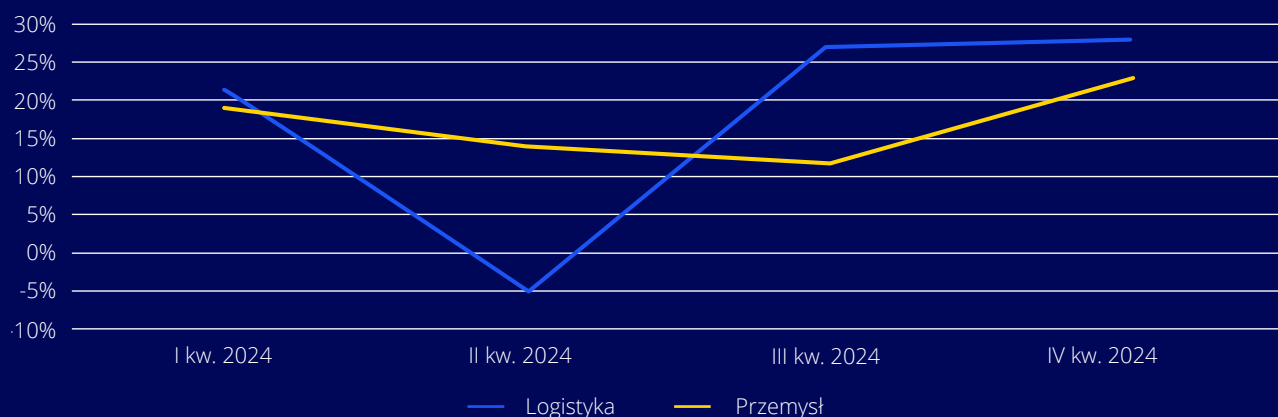
Vertical Leader | ManpowerGroup

WYNAGRODZENIA NA POSZCZEGÓLNYCH STANOWISKACH W PRODUKCJI I LOGISTYCE

Stanowisko	Stawka min. w PLN / miesiąc	Stawka opt. w PLN / miesiąc	Stawka max. w PLN / miesiąc
Supply Chain Specialist	7 000	8 500	10 000
Supply Chain Manager	15 000	23 000	28 000
Supply Chain Director	23 000	30 000	40 000
Logistics Specialist	7 000	8 500	10 000
Logistics Manager	13 000	16 000	25 000
Logistics Director	18 000	25 000	35 000
Warehouse Manager	12 000	14 000	18 000
Distribution Centre Manager	12 000	15 000	25 000
Transport Manager	11 000	13 000	15 000
Planning Manager	14 000	16 000	22 000
Demand Planner	9 000	12 500	15 000
Procurement Director	21 000	30 000	40 000
Procurement Manager	13 000	16 000	18 000
Purchasing Director	25 000	28 000	35 000
Purchasing Manager	15 000	20 000	25 000
Category Manager	13 000	15 000	20 000
Commodity Manager	17 000	22 000	27 000
Buyer	9 000	12 000	16 000
Supply Chain Analyst	8 500	12 000	17 000
Logistics Analyst	8 500	12 000	17 000

Źródło: ManpowerGroup 2024

KWARTALNE WAHANIA BRANŻ



Źródło: ManpowerGroup 2024

Komentarz eksperta



Michał Witkowski

Director
Corporate Finance & Living Services CEE, Colliers

Szeroko definiowany polski rynek mieszkaniowy przeszedł znaczącą transformację i stał się jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się segmentów rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Warto podkreślić, że szczególnie szybko rozwijają się segmenty najmu instytucjonalnego (PRS) oraz prywatnych akademików (PBSA). Mamy w Polsce najwięcej projektów tego typu w fazie przygotowań i realizacji. Równie dobrze radzą sobie deweloperzy, którzy budują mieszkania dla klientów indywidualnych. Popyt na nowe mieszkania z uwagi na ciągle wysokie koszty kredytów hipotecznych uległ schłodzeniu, ale rynek jest nadal bardzo płynny.

Zmieniające się potrzeby Polaków, w tym rosnący popyt na elastyczne formy najmu, sprawiają, że rynek PRS staje się odpowiedzią na te oczekiwania. Coraz więcej osób decyduje się na wynajem zamiast długoterminowego zobowiązania w postaci kredytu hipotecznego, co podkreśla, że wygoda i elastyczność stają się kluczowe dla współczesnych najemców.

Oczekuje się, że rynek PRS w Polsce nadal będzie się rozwijał, przyciągając zarówno krajowych, jak i zagranicznych inwestorów. Kluczowe w jego dalszym rozwoju będą czynniki takie jak stabilność gospodarcza, dostępność finansowania oraz zdolność do adaptacji do zmieniających się potrzeb najemców. Spodziewamy się też w tym roku pierwszych dużych transakcji portfelowych zorganizowanych platform mieszkań na wynajem.

Warto również zwrócić uwagę na rosnące znaczenie takich segmentów jak prywatne akademiki, co-living oraz senior living. Modele te odpowiadają na specyficzne potrzeby różnych grup społecznych – od studentów, przez młodszych profesjonalistów, po osoby starsze. Prywatne akademiki oferują elastyczność i wygodę, stając się alternatywą dla tradycyjnych form najmu, a co-living to coraz bardziej popularna opcja dla młodych ludzi, którzy szukają nie tylko mieszkania, ale również wspólnoty i dzielenia przestrzeni. Z kolei senior living, czyli mieszkania dostosowane do potrzeb seniorów, to segment, który w Polsce dopiero zyskuje na znaczeniu, ale w przyszłości może stać się kluczowym rozwiązaniem, biorąc pod uwagę starzejące się społeczeństwo.



Kontakty



Dominika Jędrak
Director
Market Insights
dominika.jedrak@colliers.com
M: +48 666 819 242



Grzegorz Siewewicz
Head of Economic & Market Insights
CEE | Strategic Advisory
grzegorz.siewewicz@colliers.com
M: +48 663 990 161



Olga Drela
Associate Director | Business Analysis
Market Insights
olga.drela@colliers.com
M: +48 882 014 561



Katarzyna Michnikowska
Associate Director | Business Analysis
Market Insights
katarzyna.michnikowska@colliers.com
M: +48 607 559 587



Antoni Szwech
Senior Business Analyst
Market Insights
antoni.szwech@colliers.com
M: +48 882 014 537



Wojciech Wojtowicz
Senior Business Analyst
Market Insights
wojciech.wojtowicz@colliers.com
M: +48 532 855 058



Marta Machus-Burek
Senior Partner | Board Vice President
Strategic Advisory
marta.machus-burek@colliers.com
M: +48 691 711 235



Piotr Mirowski
Senior Partner | Board Member
Investment Services
piotr.mirowski@colliers.com
M: +48 512 233 228



Marcin Mędrzecki
Director
Investment Services
marcin.medrzecki@colliers.com
M: +48 664 920 149



Dariusz Forsyia
Director | Advisor
Investment Services
dariusz.forsyia@colliers.com
M: +48 506 003 499



Paweł Skalba
Senior Partner | Board Member
Office Agency Tenant Rep
pawel.skalba@colliers.com
M: +48 602 258 435



Maciej Chmielewski
Senior Partner | Board Member
Industrial and Logistics Agency
maciej.chmielewski@colliers.com
M: +48 600 828 337



Michał Witkowski
Director
Corporate Finance & Living Services | CEE
michal.witkowski@colliers.com
M: +48 532 885 054



Dariusz Chrzanowski
Director | Advisor
Energy Advisory
dariusz.chrzanowski@colliers.com
M: +48 664 920 149



Andrzej Gutowski
Director CEE | Sustainability Services
Strategic Advisory ESG
andrzej.gutowski@colliers.com
M: +48 666 819 259



Bartosz Jankowski
Partner | Board Member
Define
bartosz.jankowski@colliers.com
M: +48 506 550 330



Dorota Osiecka
Partner
Define
dorota.osiecka@colliers.com
M: +48 668 139 764



Agnieszka Krzekotowska
Senior Partner | Board Member
Asset Service
agnieszka.krzekotowska@colliers.com
M: +48 664 920 133

Niniejszy raport został przygotowany przez Colliers jako profesjonalny podmiot świadczący usługi doradztwa w zakresie rynku nieruchomości, posiadający wiedzę, doświadczenie i umiejętności niezbędne do wykonania tego typu analiz, przy udziale zespołu posiadającego stosowne wykształcenie i uprawnienia zawodowe. Za podstawę wszelkich analiz i obliczeń wykonywanych w celu sporządzenia raportu Colliers przyjął dane i informacje dostępne na rynku i zebrane z wiarygodnych źródeł przy zachowaniu należytej staranności i zawodowego charakteru działalności Colliers. Colliers przyjął zebrane dane bazowe za prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym. Colliers nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, rzetelność lub kompletność dokumentów i informacji będących podstawą analiz zawartych w raporcie, a niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2025. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland sp. z o.o.

Zdjęcie na okładce: Budynek The FORM, Warszawa, Lincoln Property Company

Colliers
Pańska 97
00-834 Warszawa

