

Raport o stanie rynku nieruchomości

Jesień 2016



mHipoteczny.pl |

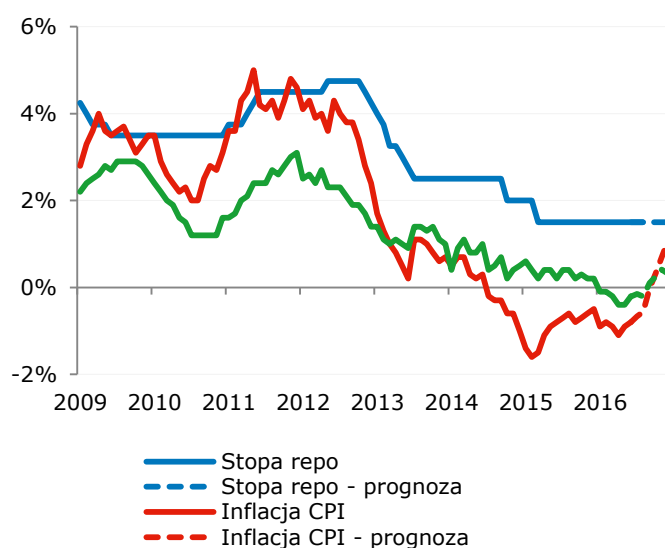
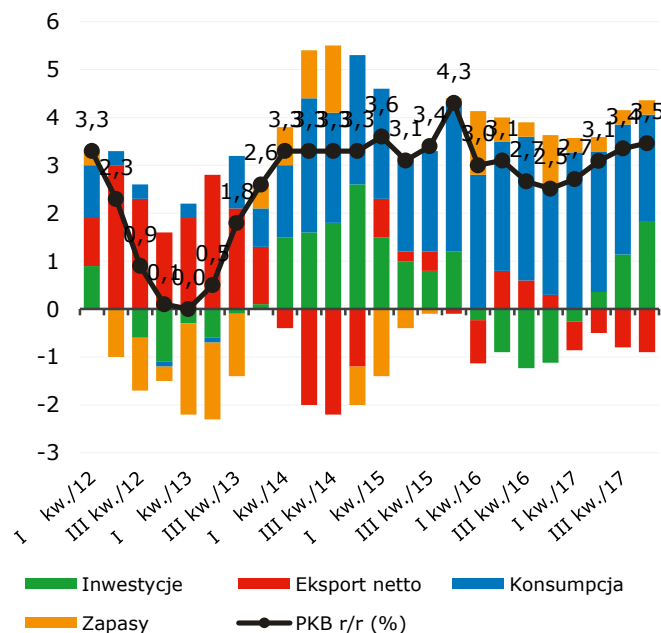
Gospodarka i sektor bankowy w I półroczu 2016 roku

W I połowie 2016 r. polska gospodarka delikatnie spowolniła w porównaniu do końcówki 2015 r. Na podstawie szacunku PKB za I kwartał i danych o wyższej częstotliwości z kolejnych miesięcy Bank szacuje, że w I półroczu wzrost PKB wyniósł 3,0% r/r wobec 3,9% w okresie od lipca do grudnia 2015 r.

Niższy wzrost gospodarczy w omawianym okresie nie powinien być uznany za zaskoczenie. Jego główną przyczyną jest silne spowolnienie w inwestycjach, napędzane głównie przez wyraźny spadek inwestycji publicznych na początku roku. Ten zaś, w opinii Banku, jest konsekwencją zakończenia wydatkowania środków w ramach poprzedniej perspektywy budżetowej UE i opóźnionego startu wydatków finansowanych z nowego budżetu. To niemal kalka zachowania inwestycji z przełomu 2012 i 2013 r. Problem ten dotyczy szczególnie jednostek samorządu terytorialnego oraz spółek kolejowych – w przypadku tych pierwszych spadek inwestycji wyniósł w samym tylko I kwartale prawie 30% (w ujęciu rocznym). Dostępne dane na temat napływów środków unijnych oraz przetargów organizowanych przez jednostki publiczne wskazują jednoznacznie, że start inwestycji finansowanych z nowego budżetu UE następuje powoli i wkład inwestycji publicznych do wzrostu będzie w tym roku ujemny. Przy towarzyszącym temu spowolnieniu inwestycji prywatnych (efekt wzrostu niepewności z przyczyn wewnętrznych i zewnętrznych) oznacza to, że to nie popyt inwestycyjny będzie napędzać polską gospodarkę w tym roku.

W takich warunkach głównym silnikiem wzrostu stała się konsumpcja prywatna, której niezmiennie sprzyja cała paleta czynników: wysoki wzrost płac realnych (najszybszy od wybuchu kryzysu finansowego), pierwsze wypłaty świadczeń społecznych w ramach programu "Rodzina 500 plus", rekordowo dobry sentyment polskich gospodarstw domowych, spadek stopy bezrobocia do rekordowo niskich poziomów i ekspansywna polityka pieniężna i fiskalna. Nie jest zatem zaskoczeniem, że wzrost konsumpcji systematycznie przyspiesza: w III kwartale mógł zdaniem Banku wynieść nawet 4,0%, a na ten temat można wnioskować również pośrednio, tj. na podstawie wyników sprzedaży detalicznej i przychodów przedsiębiorstw działających w segmencie konsumenckim. W obecnych

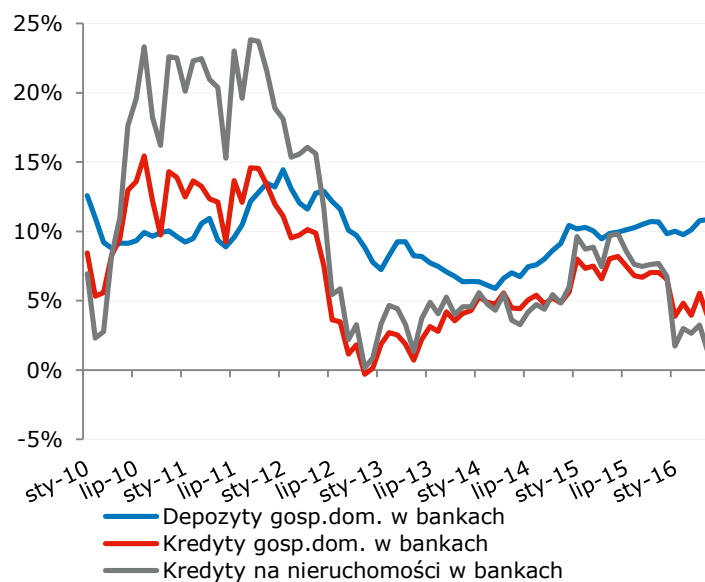
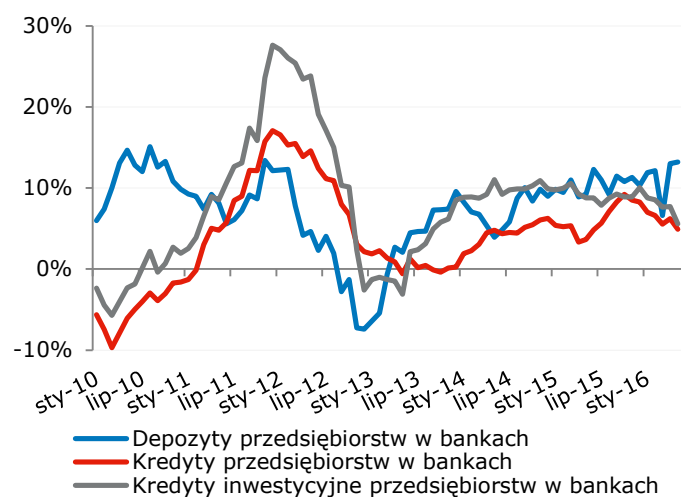
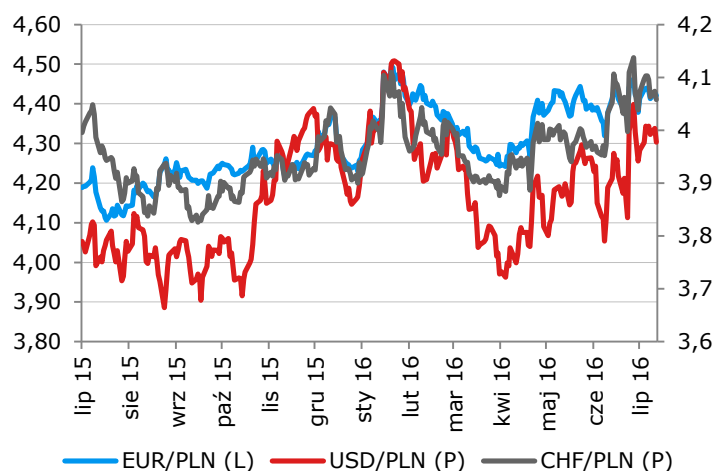
warunkach konsumpcja będzie przyspieszać również w II połowie roku i w 2017 r.



Druga rocznica deflacji. Nowa, ostrożna RPP.

I półrocze br. upłynęło pod znakiem deflacji - indeks cen konsumenckich spadał, w tym okresie średnio o 0,9% r/r, a więc w tempie równym średniej z 2015 r. W porównaniu z poprzednim rokiem zmieniła się nieco struktura deflacji: już nie odpowiadają za nią niskie ceny żywności (dynamika roczna cen w tej kategorii w pobliżu zera), wyhamowały też spadki cen paliw, pogłębiły się za to tendencje dezinflacyjne w pozostałej części koszyka konsumenckiego. W I połowie roku inflacja bazowa wyniosła -0,2% r/r (w kwietniu i maju nawet -0,4%), istotnie poniżej średniej z 2015 r. wynoszącej 0,3%. W opinii Banku to właśnie inflacja bazowa obrazuje skalę zakorzenienia i uporczywości deflacji w Polsce, która wynika nie tylko z czynników zewnętrznych, ale również z wysokiej konkurencji w sektorze przedsiębiorstw i dynamicznego spadku oczekiwań konsumentów i przedsiębiorców. W kolejnych miesiącach należy spodziewać się powolnego wzrostu inflacji, związanego jednak głównie z efektami bazowymi, nie zaś z narastaniem presji płacowej i cenowej w gospodarce.

Pomimo pogłębienia i przedłużania deflacji, Rada Polityki Pieniężnej utrzymała neutralne nastawienie w polityce pieniężnej - zmiana składu RPP i zastąpienie prof. Belki przez prof. Glapińskiego na stanowisku prezesa Narodowego Banku Polskiego nie wpłynęły przy tym na retorykę RPP. Konsekwentne zapowiedzi stabilizacji stóp procentowych w najbliższych latach doprowadziły do stonowania oczekiwań uczestników rynku w odniesieniu do polityki pieniężnej - zdecydowana większość analityków nie oczekuje już łagodzenia polityki pieniężnej, a rynki stopy procentowej wyceniają jedynie pewne ryzyko cięć (wobec prawie dwóch podwyżek na przełomie roku). W opinii Banku wycofywanie się z przewidywań wznowienia cięć stóp procentowych należy uznać za przedwczesne. W otoczeniu niskiego wzrostu i niskich stóp procentowych, przy pogorszeniu perspektyw wzrostu na świecie, złagodzenie polityki pieniężnej może okazać się w najbliższych kwartałach konieczne.



Turbulencje na rynkach finansowych

Ostatnie miesiące upłynęły pod znakiem turbulencji i wzrostu zmienności na rynkach finansowych. Za najważniejsze wydarzenie należy tutaj uznać referendum w sprawie członkostwa Wielkiej Brytanii w Unii Europejskiej, które - ku zaskoczeniu zdecydowanej większości obserwatorów i analityków - zakończyło się zwycięstwem zwolenników opuszczenia UE. Spowodowało to gwałtowny wzrost awersji do ryzyka i przekraczające 10% osłabienie brytyjskiego funta (przejściowo stracił również na wartości polski złoty). W opinii Banku krótkookresowe skutki tego wydarzenia są mało znaczące, natomiast ostateczny bilans korzyści i kosztów jest obciążony ogromną niepewnością, wynikającą chociażby z długości procesu opuszczania UE i wyników negocjacji pomiędzy Wielką Brytanią, a UE. Był to jednak ledwie ostatni akord w długiej serii zaburzeń, związanych m.in. z obawami o wzrost gospodarczy na świecie, słabość europejskich banków, zmianą oczekiwań dotyczących polityki pieniężnej w USA, obcięciem ratingu kredytowego Polski przez agencję S&P czy też niepewnością dotyczącą kształtu i kosztów planowanej ustawy o pomocy dla kredytobiorców zadłużonych w walutach obcych. W efekcie, I półrocze dało się poznać jako okres dużej zmienności wszystkich klas polskich aktywów: za 1 euro należało płacić 4,22 zł na początku roku i na przełomie marca i kwietnia, ale już w połowie stycznia i bezpośrednio po brytyjskim referendum - ponad 4,50 zł; rentowności 10-letnich obligacji wahały się między 2,80 a 3,30% (po cięciu ratingu i ponownie po brytyjskim referendum); indeks WIG20 poruszał się w ok. 20% zakresie wahań.

Podaż pieniądza i sektor bankowy jako lustro gospodarki

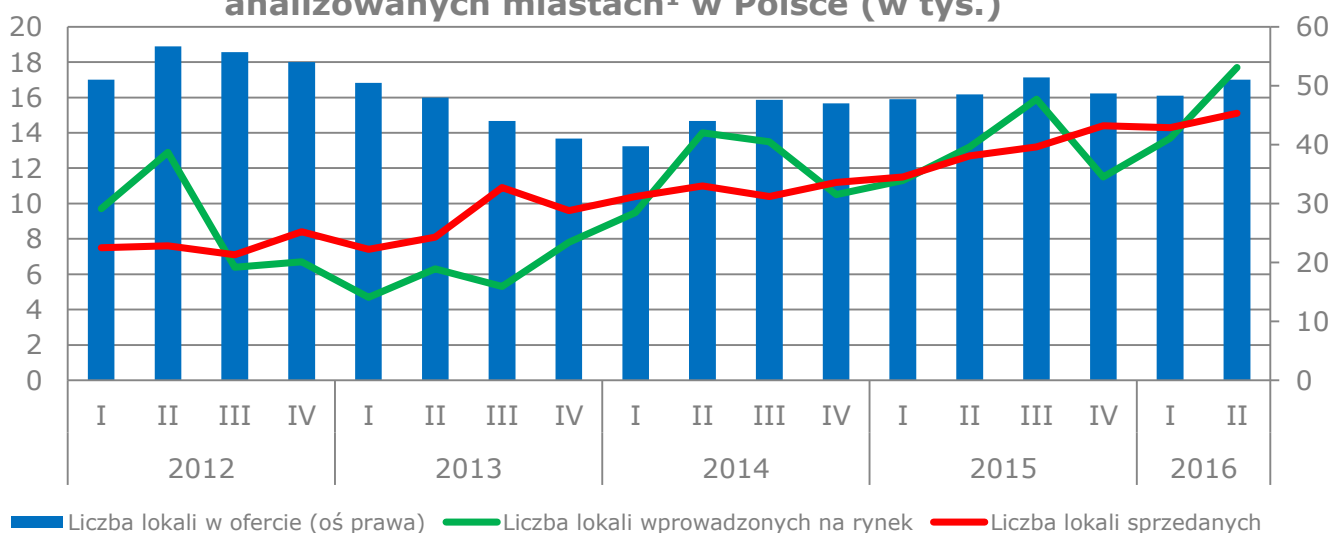
Wbrew obawom, zmiany w otoczeniu regulacyjnym i podatkowym sektora bankowego (m.in. wprowadzenie podatku od aktywów instytucji finansowych) nie wpłynęły w sposób istotny na dynamikę kredytów udzielanych sektorowi prywatnemu: wg obliczeń Banku wartość kredytów dla przedsiębiorstw była na koniec maja b.r. wyższa o 7,4% r/r niż w analogicznym momencie poprzedniego roku (na koniec 2015 wzrost w tej kategorii wyniósł 8,6%); wartość kredytów dla gospodarstw domowych przyrosła w tym samym okresie o 4% r/r (na koniec 2015 r. - 4%).

Omawiany okres zaznaczył się także jako wpływający pod znakiem systematycznego wzrostu bazy depozytowej - wartość depozytów gospodarstw domowych (dane na koniec maja) wzrosła o 10,8% r/r, w przypadku przedsiębiorstw wzrost wyniósł 13,2% r/r, a solidne, dodatnie dynamiki zanotowano również w przypadku instytucji samorządowych, niemonetarnych instytucji finansowych i organizacji pozarządowych. I półrocze było zatem kolejnym okresem, w którym stosunek wartości kredytów do depozytów w sektorze bankowym malał.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Stabilna sytuacja na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wysoka podaż częściowo zaabsorbowana przez bardzo dobre wyniki sprzedaży lokali mieszkalnych

Zmiany na pierwotnym rynku mieszkaniowym w analizowanych miastach¹ w Polsce (w tys.)



Źródło: mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie I połowy 2016 r.

Liczba mieszkań ¹ w Polsce:	w tys.	zmiana r/r
oddanych do użytkowania;	73,7	↑ 15,3%
na które wydano pozwolenie na budowę;	98,1	↑ 13,6%
których budowę rozpoczęto;	86,3	↑ 7,5%
Liczba lokali mieszkalnych na analizowanych², pierwotnych, rynkach mieszkaniowych:	w tys.	zmiana r/r
wprowadzonych do oferty	31,4	↑ 28,2%
sprzedanych z oferty	29,4	↑ 21,5%
znajdujących się w ofercie	51,0	↑ 5,2%

- Utrzymująca się korzystna relacja cen mieszkań do stabilnych, od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych oraz posiadane przez deweloperów banki ziemi pozwoliły na utrzymanie wysokiej rentowności projektów deweloperskich. Potwierdza to duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek nowych projektów mieszkaniowych;
- Wysokie marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniły się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań;
- Zapas niesprzedanych mieszkań na analizowanych rynkach na koniec I połowy 2016 r. wyniósł ok. 2,7 tys. mieszkań. Wzmoczona produkcja wynika z utrzymującego się wysokiego popytu, generowanego przez niskie stopy procentowe, wzrost płac, pierwsze wypłaty świadczeń społecznych w ramach programu "Rodzina 500 plus", jak i zapowiedź końca tegorocznej puli środków na dopłaty z programu MDM;

^{1,3} Analiza oparta została o 6 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Poznań, o największym udziale w rynku.

¹ Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w I połowie 2016 r. pozostała stabilna. Czynnikiem oddziaływającym na popyt mieszkaniowy były niskie stopy procentowe, niskie marże, dobra sytuacja na rynku pracy, wzrost dochodów gospodarstw domowych.

Za sprawą m.in. powyższych czynników akcja kredytowa w analizowanym okresie wzrosła. Od początku roku banki podpisały 93,8 tys. umów o łącznej wartości ok. 20,0 mld PLN. W tym samym okresie w 2015 r. wartość nowo udzielonych kredytów była nieco niższa i wynosiła 19,0 mld PLN, a ich liczba ok. 88,6 tys. sztuk. Stymulująco na akcję kredytową wpłynął m. in. typowy dla naszego rynku czynnik sezonowości, presja kończących się środków z programu „Mieszkanie dla Młodych”³ oraz rozpoczęcie wypłat z programu 500+.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego wykazała wzrostową tendencję wszystkich trzech parametrów. Według danych GUS, liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o ok. 15,3% r/r, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto o ok. 7,5% r/r, a liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę wzrosła o ok. 13,6% r/r.



* Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Roczne zmiany wskaźników, na tle poszczególnych województw przedstawia poniższa tabela.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w I połowie 2016 r.			
zmiana r/r	mieszkania, których budowę rozpoczęto	mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	mieszkania oddane do użytkowania
Polska	↑ 7%	↑ 14%	↑ 15%
łódzkie	↔ 4%	↑ 38%	↔ 1%
mazowieckie	↑ 21%	↑ 9%	↑ 27%
małopolskie	↓ -12%	↔ -3%	↑ 17%
śląskie	↑ 7%	↑ 15%	↔ 1%
lubelskie	↔ 3%	↑ 18%	↑ 26%
podkarpackie	↑ 8%	↑ 46%	↔ -5%
podlaskie	↔ 0%	↓ -8%	↑ 10%
świętokrzyskie	↑ 40%	↑ 69%	↔ 1%
lubuskie	↓ -9%	↑ 13%	↑ 34%
wielkopolskie	↔ 4%	↑ 19%	↑ 12%
zachodniopomorskie	↑ 28%	↑ 5%	↑ 21%
dolnośląskie	↑ 9%	↑ 28%	↑ 34%
opolskie	↑ 40%	↑ 105%	↑ 7%
kujawsko - pomorskie	↑ 37%	↔ 3%	↑ 14%
pomorskie	↔ -5%	↑ 11%	↔ -5%
warmińsko - mazurskie	↔ 5%	↓ -28%	↑ 15%

Uwaga: Dynamika zmian na poziomie +/- 5% uznana została za stabilny poziom.

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

³ 15 marca br. BGK ogłosił wstrzymanie przyjmowania wniosków o dofinansowanie zakupu mieszkania z puli przewidzianej na 2016 r., a 5 lipca wstrzymano przyjmowanie wniosków o dopłaty za środków na 2017 r.

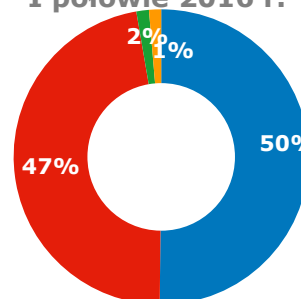
Struktura wskaźników budownictwa mieszkaniowego w Polsce według form budownictwa pozostała tożsama do lat ubiegłych.

Największy udział, w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania mieli inwestorzy indywidualni, którzy w analizowanym okresie oddali do użytkowania ok. 37,0 tys. mieszkań (↓ o ok. 4,3% r/r). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli inwestorzy indywidualni wyniosła podobnie jak w ub.r. ok. 41 tys. mieszkań, natomiast liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia wzrosła o ok. 12,3% r/r i wyniosła o ok. 46,6 tys. mieszkań.

Inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem w analizowanym okresie oddali do użytkowania ok. 37,0 tys. mieszkań, co stanowiło ok. 48% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania (↑ o ok. 47% r/r), uzyskali pozwolenia na budowę ok. 49,2 tys. mieszkań (↑ o ok. 13,4% r/r), odnotowali również wzrost (↑ o ok. 6,0% r/r) liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto do ok. 42,6 tys.

Udział spółdzielni mieszkaniowych oraz pozostałych inwestorów w zakresie powyższych wskaźników pozostał marginalny.

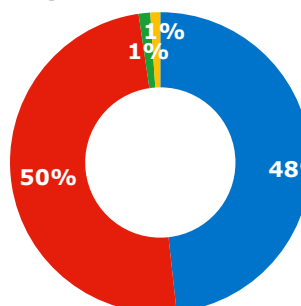
Struktura mieszkań oddanych do użytkowania wg form budownictwa w I połowie 2016 r.



■ mieszkania indywidualne
■ mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem
■ mieszkania spółdzielcze
■ pozostałe

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

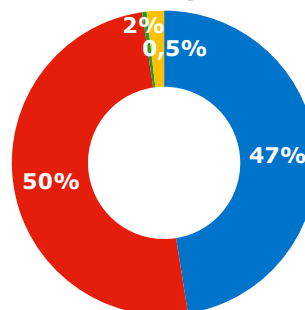
Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto wg form budownictwa w I połowie 2016 r.



■ mieszkania indywidualne
■ mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem
■ mieszkania spółdzielcze
■ pozostałe

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia na budowę wg form budownictwa w I połowie 2016 r.



■ mieszkania indywidualne
■ mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem
■ mieszkania spółdzielcze
■ pozostałe

Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w sześciu głównych miastach⁴

Analiza wskaźników budownictwa mieszkaniowego w sześciu głównych miastach Polski, w I połowie 2016 r. wykazała ponad 50,3 % wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Na analizowane rynki wprowadzono ok. 21,7 tys. lokali, co stanowiło ok. 29,5% liczby lokali oddanych do użytkowania w Polsce. Największą liczbę mieszkań wprowadzono w Warszawie (ok. 9,7 tys., ↑ o ok. 69,7 % r/r), Wrocławiu (ok. 4,6 tys., ↑ 87,6 % r/r), oraz w Krakowie (ok. 4,4 tys., ↑ 36,2 % r/r). Warszawa pozostała również liderem w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (↑ ok. 28,0% r/r, do poziomu ok. 10,4 tys. lokali). Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie, na koniec analizowanego okresu, dla stolicy wyniosła ok. 10,7 tys. (↑ ok. 1,1 % r/r),

W analizowanym okresie zaobserwowano stabilizację (↑ o ok. 0,8 % r/r) wskaźnika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W analizowanym okresie rozpoczęto budowę ponad 25,8 tys. mieszkań (tj. ok. 29,9 % w stosunku do wartości dla całej Polski). Najwyższe wartości, poza Warszawą odnotowano w Krakowie (ok. 5,2 tys. mieszkań, mieszkań, ↓ r/r o ok. 16,0%), we Wrocławiu (4,1 tys. mieszkań, ↑ o ok. 13,0 % r/r).

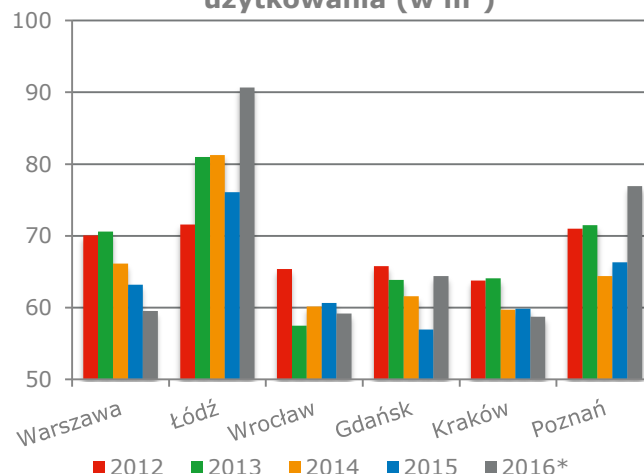
Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia wyniosła ok. 25,5 tys. lokali. Największy wzrost odnotowano w Łodzi (↑ ok. 84,7 % r/r) oraz we Wrocławiu (↑ ok. 13,8 % r/r). Stabilizacja wskaźnika nastąpiła na rynku łódzkim. Średni zmiana wskaźnika dla sześciu głównych miast była ujemna i wyniosła ok. 1,1 % r/r.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania⁵ oddanego do użytkowania, w sześciu głównych miastach Polski wyniosła 68,2 m² i była nieznacznie wyższa niż w 2015 r. W Łodzi i Poznaniu oddano mieszkania o największej przeciętnej powierzchni użytkowej (odpowiednio: ok. 90 m², ok. 76 m²), natomiast lokale o najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w Krakowie (ok. 58 m²) i we Wrocławiu (ok. 59 m²).

(w tys.)	Mieszkania, których budowę rozpoczęto	Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	Mieszkania oddane do użytkowania
Polska	86,3	98,1	73,8
6 głównych miast	25,8	25,5	21,8
Warszawa	10,5	10,8	9,7
Kraków	5,3	4,1	4,4
Wrocław	4,2	4,6	4,6
Gdańsk	3,2	2,3	1,5
Poznań	1,7	2,0	0,9
Łódź	1,0	1,7	0,7

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytkowania (w m²)



Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny SA

⁴ Analiza oparta została o 6 miast: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Poznań, o największym udziale w rynku.

⁵ Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi.

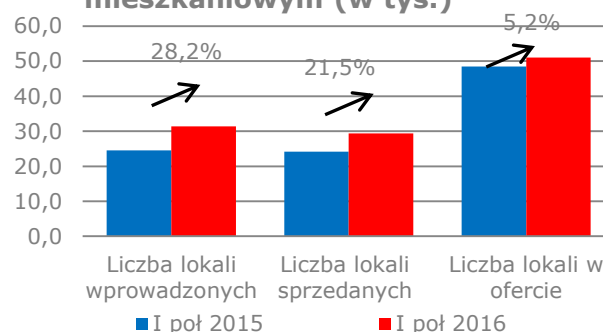
Dla firm deweloperskich I połowa 2016 r. była okresem korzystnym. Liczba sprzedanych lokali liczona łącznie dla sześciu rynków w analizowanym okresie osiągnęła rekordowy poziom i wyniosła blisko 29,4 tys. mieszkań (↑ o ok. 21,5 % r/r). W II kwartale br. na rynku pierwotnym sprzedano ok. 15,1 tys. lokali, o blisko 5% więcej, niż w I kwartale.

Jednocześnie do sprzedaży wprowadzono również rekordową pulę mieszkań 31,4 tys. mieszkań (↑ o ok. 28,2% r/r). Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wprowadzono do sprzedaży ok. 58,8 tys. lokali mieszkalnych. W konsekwencji zapas niesprzedanych mieszkań na sześciu największych rynkach wzrósł r/r o ok. 2,7 tys. i na koniec II kwartału 2016 r. wyniósł ok. 51 tys. mieszkań (↑ o ok. 5,2 % r/r).

Liderem w zakresie największej liczby oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym pozostała Warszawa. Na koniec II kwartału br. liczba mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym w stolicy ukształtowała się na poziomie ok. 19,9 tys. lokali (↑ r/r o ok. 10%). Największy wzrost oferty do poziomu 6,5 tys. mieszkań wystąpił w Gdańsku (↑ r/r o ok. 15%). Miastami, w których odnotowano spadek liczby mieszkań w analizowanym okresie był Wrocław (↓ o ok. 9,7 % r/r) i Poznań (↓ o ok. 8,2 % r/r). W Krakowie oferta wyniosła ok. 10,2 mieszkań i pozostała stabilna względem ub.r.

Wysoki poziom sprzedaży mieszkań znacząco wpłynął na zmianę struktury oferty dostępnej na pierwotnym rynku mieszkaniowym zwłaszcza w kontekście wyprzedaży gotowych lokali. Liczba gotowych niesprzedanych mieszkań w 6 aglomeracjach w II kwartale 2016 r. wynosiła ok. 8 tys. i zmalała zarówno kw/kw o ok. 2,5%, jak i r/r o ok. 17,2 %. Systematycznie wzrasta udział mieszkań z planowanym terminem oddania do użytkowania na lata 2017 – 2018 (ok. 66 % oferty vs. 53% w I kwartale 2016 r.). Na koniec II kwartału 2016 r. liczba mieszkań oddanych do użytku w 2015 r. i we wcześniejszych latach spadała i stanowiła ok. 9% oferty (vs. 13% na koniec I kwartału br). W ofercie dominują lokale o powierzchni do 60 m², kupowane zazwyczaj jako pierwsze mieszkanie lub w celach inwestycyjnych i na wynajem.

Zmiany popytu/podaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w tys.)



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

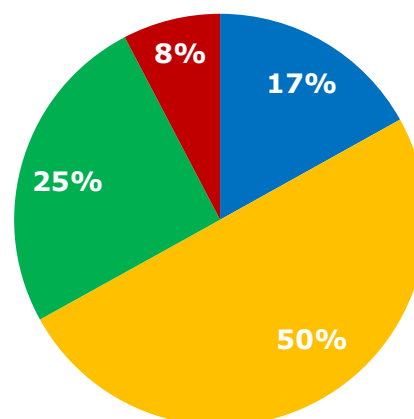
Struktura wiekowa oferty rynku pierwotnego w głównych miastach w Polsce w latach 2013-2016

Wiek	2013	2014	2015	2016*
Starsze niż 2 lata	7%	7%	7%	9%
Oddane w bieżącym roku	29%	18%	12%	25%
Planowane do oddania w następnym roku	42%	39%	43%	50%
Planowane do oddania później niż w najbliższym roku	22%	36%	38%	16%

*- dane za I połowę 2016 r.

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura powierzchniowa lokali oferowanych na rynku pierwotnym w I połowie 2016 r.



■ <40 m² ■ 41- 60 m² ■ 61- 80 m² ■ > 80 m²

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Stabilizacja stóp procentowych, wzrost wynagrodzeń, coraz lepsze dopasowanie oferty pod względem powierzchniowym oraz utrzymujące się na stabilnym poziomie ceny, zachęcały nabywców do zakupów mieszkań.

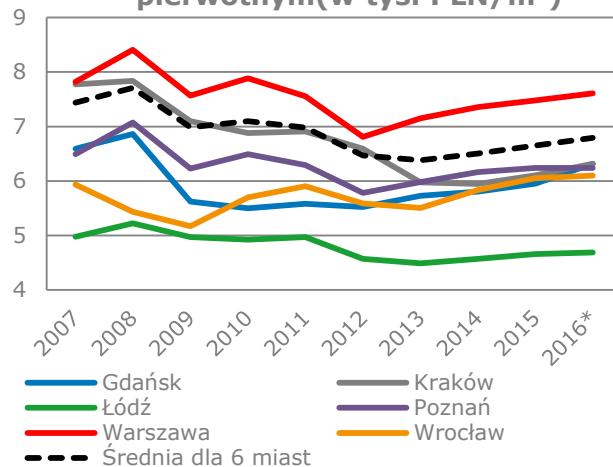
Pomimo obserwowanego ożywienia ceny ofertowe i transakcyjne 1 m² mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację.

Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym, dla sześciu głównych miast uległa wzrostowi na poziomie ok. 2,2 %. Największy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m², wystąpił w Gdańsku (↑ r/r o ok. 6,1 %), a spadek w Poznaniu (↓ o ok. 1,0% r/r).

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1 m², dla sześciu głównych miast, na rynku wtórnym wykazało spadek na poziomie ok. 2 %. Największą ujemną dynamikę odnotowano w na krakowskim rynku (↓ o ok. 4,3 % r/r) oraz w Łodzi (↓ o ok. 1,9 % r/r). Największą dodatnią dynamikę zmian odnotowano na rynku gdańskim (↑ o ok. 4,5 %).

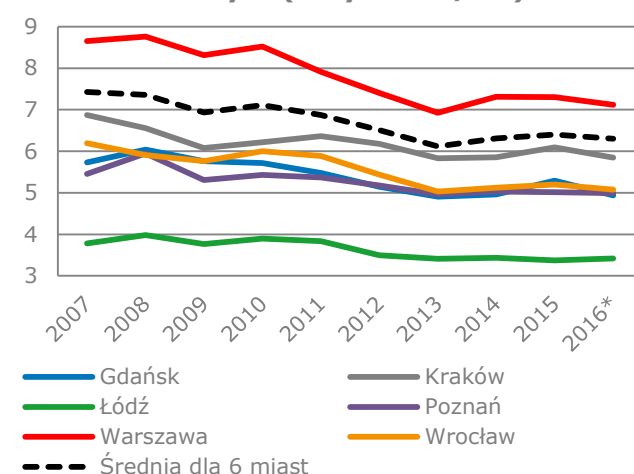
Wskaźnik dostępności mieszkań w I połowie br. pozostał w trendzie wzrostowym ze względu na stabilne ceny oraz systematyczny wzrost wynagrodzeń. Najwyższy poziom wskaźnika kształtował się w Łodzi (ok. 0,86 m²), w Gdańsku (ok. 0,84 m²). W pozostałych miastach wskaźnik dostępności mieszkań wyniósł średnio ok. 0,74 m².

Ceny transakcyjne na rynku pierwotnym (w tys. PLN/m²)



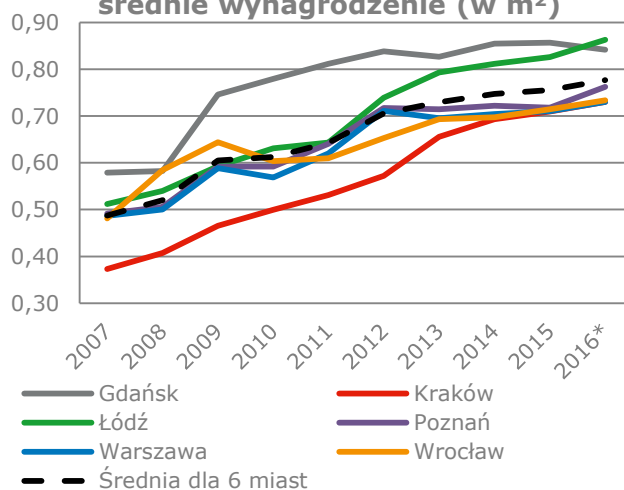
Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym (w tys. PLN/m²)



Źródło: NBP, opracowanie mBank Hipoteczny SA

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Okres ekspozycji⁶ potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, uległ spadkowi r/r blisko o 20%. Średnie tempo sprzedaży na koniec I połowy br. dla analizowanych miast wyniosło ok. 3,7 kwartałów. Najkrótszy czas wyprzedży oferty, wystąpił we Wrocławiu ok. 3,1 kwartału, a najdłuższy w Poznaniu, odpowiednio ok. 4,4 kwartału. Można zatem mówić o utrzymującym się dość bezpiecznym poziomie podaży. Najbardziej płynnymi mieszkaniami pozostały te z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe, do 65 m²). Mieszkania atrakcyjne cenowo, położone w dobrej lokalizacji oraz lokale o podwyższonym standardzie znajdowały swoich nabywców w znacznie krótszym czasie.

Prognozy na 2016 r.

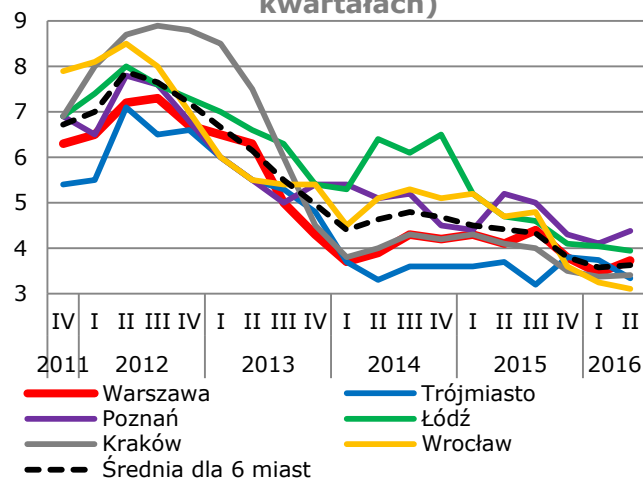
Czynniki wpływające na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Niskie stopy procentowe (niski WIBOR), korzystne warunki na rynku pracy (spadek bezrobocia, wzrostowe tendencje dochodów gospodarstw domowych, wdrożenie programu 500+);
- Możliwy wzrost popytu pod koniec 2016 r. wynikający z kolejnej podwyżki wymaganego wkładu własnego z 15% do 20% od stycznia 2017 r.;
- Ryzyko związane z instrumentami finansowymi skłania do przesuwania środków na rynek nieruchomości;
- Elastyczne dostosowanie oferty deweloperskiej do sytuacji rynkowej
- Stabilne ceny mieszkań;
- Czynniki demograficzny w głównych miastach;
- Planowane zmiany regulacyjne dotyczące podatku od osób fizycznych;
- Osłabienie oddziaływania programu MdM.⁷

⁶Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

⁷ BGK od 16 marca 2016 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków z terminem wypłaty w 2016 r. Limit na 2017 r. został wyczerpany w 50%, co oznacza wstrzymanie wypłat

Czas wyprzedży obecnej oferty na rynku pierwotnym (w kwartałach)



Źródło: Reas, opracowanie mBank Hipoteczny S.A.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych:

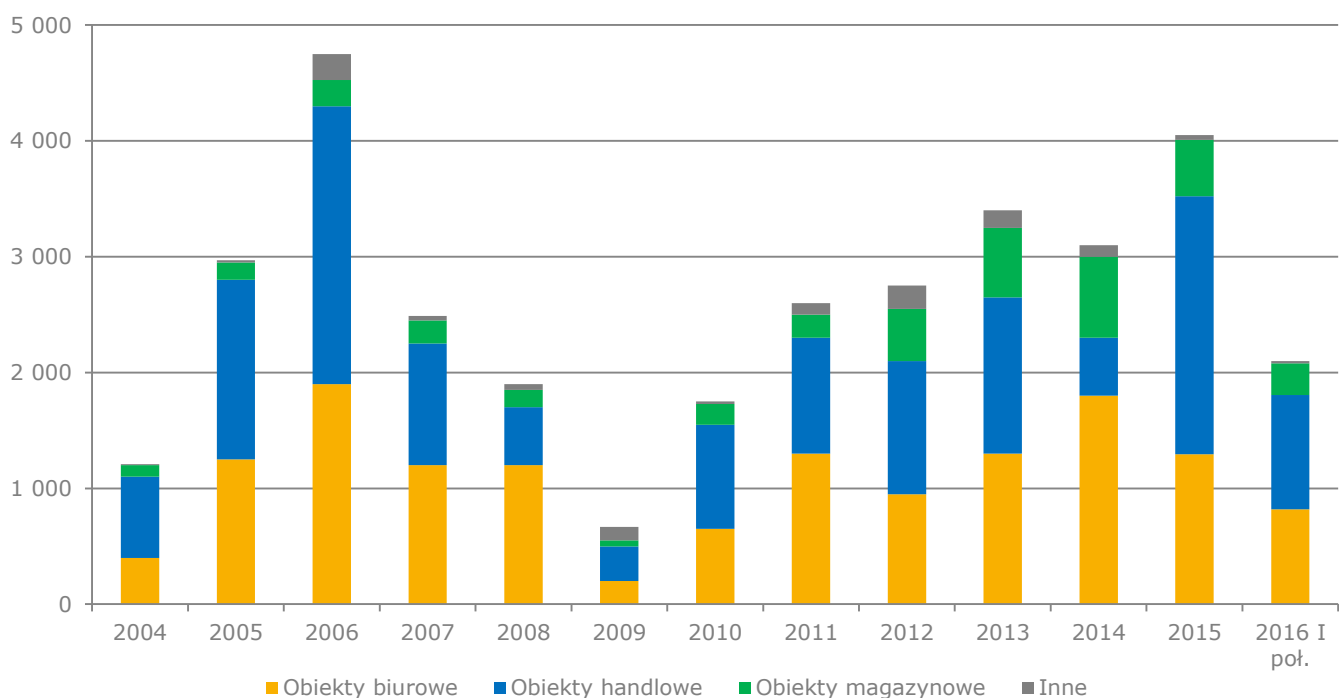
- Wysokie stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych przesłanką dla deweloperów do utrzymania wysokiej aktywności budowlanej;
- Rosnąca liczba wydanych pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów;
- Stabilne koszty budowy;
- Regulacje prawne dotyczące sprzedaży ziemi rolnej;
- Planowane zmiany regulacyjne dotyczące procesu inwestycyjnego (Kodeks Urbanistyczno - Budowlany).

dotyczących tego roku do 01.01.2017 r., kredytobiorcy mogą nadal wnioskować o środki przewidziane na 2018 r.

Rynek nieruchomości komercyjnych

Rekordowy wolumen transakcji inwestycyjnych w I połowie 2016 r. w Polsce przekroczył 2,1 mld EUR, co oznacza 2,5 - krotny wzrost aktywności inwestorów w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych
(w mln EUR)



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie I połowy 2016 r .

Wolumen transakcji:	w mln EUR	zmiana r/r
sektor handlowy	987	↑ 255%
sektor biurowy	819	↑ 113%
sektor magazynowy	273	↑ 91%
Stopy kapitalizacji	%	zmiana r/r
sektor handlowy	5,0-5,5	↓
sektor biurowy	5,75	↓
sektor magazynowy	6,5	↔

- W I połowie 2016 r. zawarto łącznie 42 transakcji, a średnia wartość transakcji wyniosła ok. 30 mln EUR;
- Dominującym rynkiem w I półroczu był rynek handlowy (47%), za sprawą transakcji pomiędzy Redefine a Echo rime Properties (EPP)
- Zainteresowanie inwestorów podobnie jak w 2015 r. przesunięte było na rynki regionalne (ok. 84% wolumenu transakcji);
- Prognozowane jest utrzymanie wysokiego poziomu wolumenu transakcji na koniec 2016 r. w związku z dużą ilością transakcji będących w trakcie due diligence oraz w fazie negocjacji;
- Stopy kapitalizacji dla wszystkich segmentów rynku osiągnęły najniższe notowane na polskim rynku wartości.

Rynek nieruchomości komercyjnych

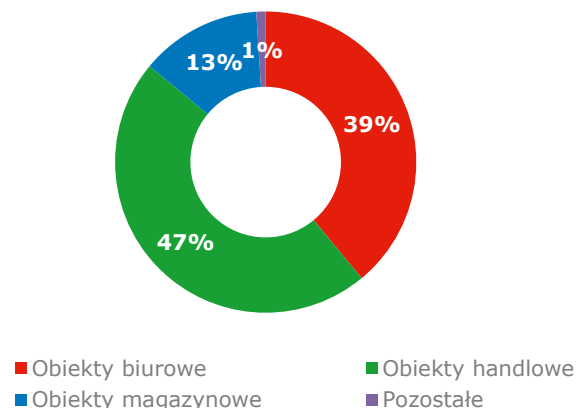
Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości w I połowie 2016 r. w Polsce przekroczył 2,1 mld EUR. Na tak dobry wynik złożyła się przede wszystkim jedna transakcja (44% całkowitego wolumenu) zakupu udziałów w Echo Prime Properties przez Redefine. Była to największa pojedyncza transakcja na polskim rynku inwestycyjnym.

Zainteresowaniem inwestorów cieszą się niezmiennie wszystkie sektory rynku. Największy udział (ok. 48%) w całkowitym wolumenie inwestycyjnym odnotował sektor handlowy (ok. 987 mln euro). Za nim uplasował się sektor biurowy, który z wynikiem na poziomie ok. 806 mln euro zyskał 40% udziału w rynku. Najmniej transakcji dotyczyło obiektów magazynowych, łączna wartość transakcji odnotowana w tym sektorze wyniosła ok. 273 mln euro, co daje 12% udział w wolumenie. Ze względu na ograniczoną ilość dostępnych najlepszych projektów na sprzedaż, inwestorzy przekierowują swoją uwagę na mniej atrakcyjne projekty lub obiekty zlokalizowane w mniejszych miastach Polski. Prawie 60% transakcji w całkowitym wolumenie dotyczyło sektora biurowego na rynkach regionalnych.

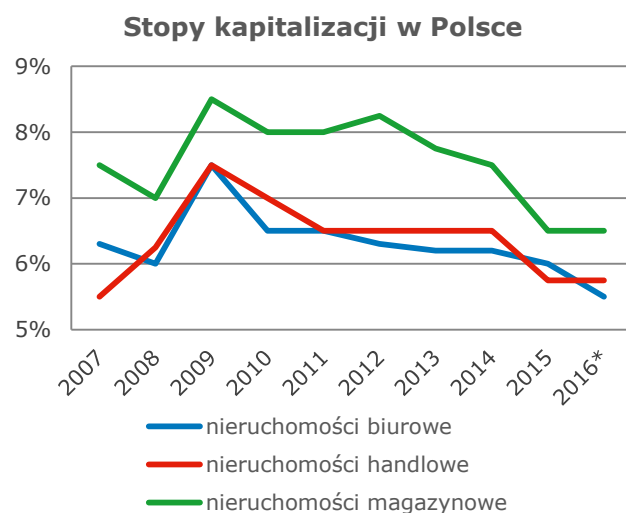
Stopy kapitalizacji utrzymują tendencję zniżkową w praktycznie wszystkich sektorach. Stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w Warszawie są obecnie szacowane na poziomie 5,50%, podczas gdy w miastach regionalnych są wyceniane na poziomie 6,25%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów handlowych typu „prime” kształtują się na poziomie 5,0 – 5,5% dla Warszawy, a dla mniejszych ośrodków miejskim mogą sięgać 8,0-8,5%. Stopy zwrotu dla obiektów magazynowych (BTS) kształtują się na poziomie 6,5 %.

Przewiduje się, że w 2016 r. wolumen transakcji będzie zbliżony do osiągniętego w 2015 roku. Jednocześnie, powinniśmy spodziewać się nieco wyższego udziału sektora nieruchomości biurowych w całkowitym wolumenie transakcji, z uwagi na planowane zakończenia powstających inwestycji zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych.

Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w I poł. 2016 r. wg rodzaju obiektu



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

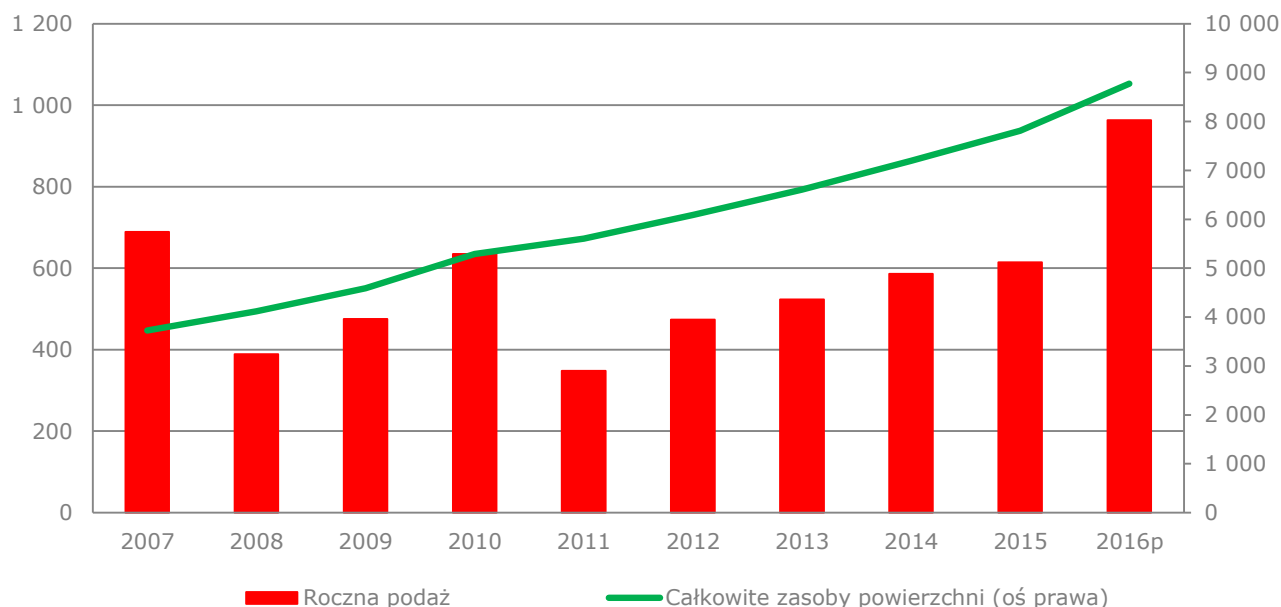


Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Rynek nieruchomości biurowych

2016 rokiem wysokiej aktywności inwestorów na regionalnych rynkach biurowych

Zasoby powierzchni biurowej (w tys. m²)



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie I połowy 2016 r.

Wskaźniki dla analizowanych rynków	w tys. m ²	zmiana r/r
Zasoby powierzchni	8 355,0	↑ 11,0%
Półroczna podaż powierzchni	576,1	↑ 71,4%
Powierzchnia w budowie	1 346,0	↑ 9,1%
Popyt brutto	629,0	↑ 0,3%
Wskaźnik pustostanów	11,8%	↑ 0,4 pp

- W minionym półroczu deweloperzy oddali rekordową ilość nowoczesnej powierzchni biurowej (ok. 576,0 tys. m²). Najwyższa podaż odnotowana została w Warszawie (ok. 350 tys. m²), gdzie ukończonych zostało 16 projektów;
- Dane za I półrocze 2016 r. potwierdzają dalszy dynamiczny rozwój rynków regionalnych. Ponad 200,0 tys. m² powierzchni zostało oddane w 31 projektach;
- Wysoka aktywność najemców (ok. 630,0 tys. m² wynajętej nowoczesnej powierzchni biurowej) utrzymał się na porównywalnym poziomie do analogicznego okresu w 2015 r.;
- W konsekwencji dynamicznego wzrostu zasobów zwiększyła się nieco dostępność powierzchni wolnej do wynajęcia. W Warszawie współczynnik pustostanów na koniec czerwca osiągnął poziom ok. 15,4%, a na rynkach regionalnych ok. 11,2%;
- Stawki czynszów za najlepsze powierzchnie na rynkach regionalnych pozostały stabilne.

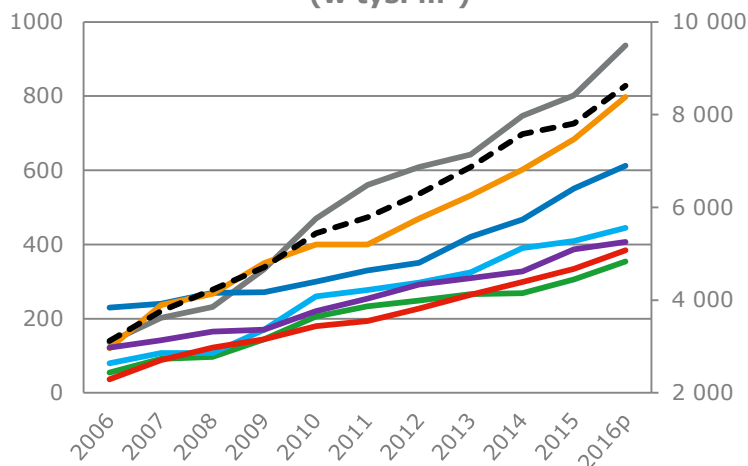
Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach wyniosły na koniec czerwca 2016 r. ok. 8,3 mln m². W ciągu sześciu miesięcy deweloperzy dostarczyli rekordową jak do tej pory ilość nowoczesnej powierzchni (ok. 576,1 tys. m²). W I półroczu w Warszawie ukończono ponad 350,0 tys. m², wśród miast regionalnych najwyższy wzrost zasobów odnotowano w Krakowie i Trójmieście.

Na wszystkich analizowanych rynkach utrzymał się stabilny popyt na nowoczesną powierzchnię biurową. Całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł ok. 630,0 tys. m². Najwięcej umów podpisano w Warszawie ok. 360,0 tys. m². Na rynkach regionalnych, podobnie jak w latach ubiegłych popyt generowany był głównie przez sektor BPO/SSC. Łączna wartość podpisanych umów na tych rynkach wyniosła ok. 270,0 tys. m².

Na koniec czerwca w stolicy współczynnik pustostanów wzrósł do poziomu ok. 15,4%, natomiast w miastach regionalnych wahał się od 6% do 14,3%. Z uwagi na planowaną wysoką podaż w najbliższych miesiącach należy spodziewać się dalszych wzrostów dostępnej powierzchni do wynajęcia.

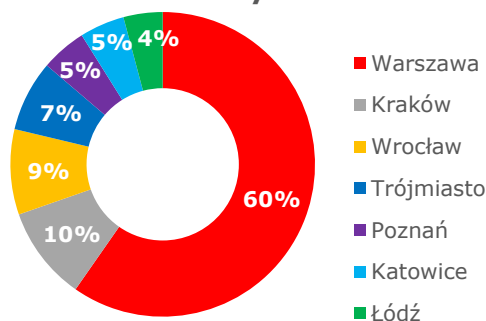
Stawki czynszów uległy niewielkiej korekcie. Dla najlepszej powierzchni biurowych w stolicy wyniosły ok. 22 - 23 EUR/m²/m-c, a w miastach regionalnych 11-15,5 EUR/m²/m-c. Ze względu na dużą liczbę projektów w budowie należy spodziewać się utrzymania presji spadkowej na efektywne stawki najmu.

Powierzchnia biurowa w Polsce (w tys. m²)



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

% udział rynków w zasobach biurowych



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Warszawa

Zasoby warszawskiego rynku biurowego na koniec I półrocza 2016 r. wyniosły ok. 4,9 mln m², co stanowiło ok. 60% zasobów głównych ośrodków biurowych w Polsce.

W ciągu sześciu miesięcy 2016 r. w Warszawie oddano do użytkowania rekordową ilość nowoczesnej powierzchni biurowej. Do użytkownicy oddano 16 inwestycji biurowych o łącznej powierzchni ok. 350,0 tys. m², co stanowiło \uparrow r/r o ok. 30%. Ponad połowa (z ok. 150,0 tys. m²) nowej podaży została ukończona w centrum stolicy, gdzie zakończona została budowa m.in. biurowców: Warsaw Spire (59,1 tys. m²) oraz Q22 (46,4 tys. m²).

Łączna powierzchnia biurowców znajdujących się w budowie wynosi ok. 580 tys. m², z czego ok. 46% budowanej powierzchni powstaje w Centralnym Obszarze Biznesu oraz wzdłuż Alej Jerozolimskich.

Lista inwestycji wielkopowierzchniowych (o powierzchni powyżej 20,0 tys. m²) będących w realizacji, nadal jest długa, dlatego w kolejnych miesiącach należy spodziewać się wzrostu powierzchni wolnej do wynajęcia. W II połowie roku planowane do oddania jest jeszcze ok. 100,0 tys. m² nowoczesnej powierzchni, co sprawi, że roczny poziom podaży, w tym roku może osiągnąć rekordową wartość ponad 450,0 tys. m².

Charakterystyka warszawskiego rynku biurowego I połowa 2016 r.

Dzielnice	Zasób pow. (tys. m ²)	Pow. w budowie (tys. m ²)	Poziom pustostanu (%)	Średnie czynsze (EUR/m ² /m-c)
Mokotów	1327,6	66,9	17,5%	14,5
Centrum CC	975,8	223,1	17,9%	18,5
Ochota	865,5	130,7	13,1%	15,5
COB	571,8	16,5	17,1%	23,0
Wola	367,1	20,4	11,9%	16,5
Bielany	254	6,5	13,1%	17,5
Wilanów	241,7	28	10,2%	14,5
Praga	198,1	37,3	15,2%	15,0
Puławska	186,6	3,0	9,3%	13,5

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe obiekty oddane do użytkowania w I połowie 2016 r.

Budynek	Inwestor	Pow. (w tys. m ²)
Warsaw Spire (A) (Wola, Plac Europejski 1)	Ghelamco	59,1
Gdański Business Center C i D (Śródmieście, Inflancka)	HB Reavis	49,0
Q22 (Śródmieście, Jana Pawła 22)	Echo Investment	46,4
Proximo (Wola, Przyokopowa)	Hines	28,7
Eurocentrum Office Complex Delta (Ochota, Al. Jerozolimskie)	Capital Park	25,0

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Znaczący popyt odnotowany w II połowie 2015 r. zachęcił deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji. W I połowie br. rozpoczęto budowę kilku wielkopowierzchniowych projektów, m.in. Sienna Towers, West Station II, czy EC Powiśle.

Wolumen transakcji najmu w analizowanym okresie wyniósł ok. 358,0 tys. m². Wynik ten jest nieznacznie niższy (↓ 7% r/r) od wartości z analogicznego okresu w 2015 r., ale niższy niż średnia półroczna odnotowywana w ciągu ostatnich 5 lat (ok. 320,0 tys. m²).

Silny popyt odzwierciedlił się w absorpcji netto, która po I połowie roku wyniosła 133,0 tys. m² i stanowiła prawie połowę z rekordowej wartości (284,0 tys. m²) odnotowanej w 2015 r.

W strukturze zawieranych umów, umowy nowe stanowiły ok. 43 % wolumenu, udział renegotjacji oraz ekspansji wyniósł odpowiednio ok. 31 % oraz ok. 9 % wolumenu. Umowy typu pre-let stanowiły ok. 17%. Od początku roku obserwowany jest systematyczny wzrost współczynnika pustostanów., który na koniec czerwca br. wyniósł 15,4%, co przekłada się na ok. 770,0 tys. m² powierzchni do wynajęcia.

Ze względu na dużą ilość dostępnej powierzchni w istniejących budynkach oraz realizowanych projektach czynsze wywoławcze uległy spadkowej korekcie. Stawki najmu na koniec czerwca 2016 r. wahały się w przedziałach 14 - 23 EUR/m²/m-c, poza centrum od 10,5 - 18 EUR/m²/m-c. Rynek pozostał rynkiem najemcy, co znalazło odzwierciedlenie w większej elastyczności właścicieli podczas negocjacji warunków najmu. Stawki efektywne pozostają o ok. 15%-20% niższe od stawek wywoławczych.

Największe projekty w budowie w I połowie 2016 r.

Budynek	Inwestor	Pow. (w tys.m ²)	Planowany termin zakończenia
Sienna Towers (Sienna)	Ghelamco	79,0	2018
West Station I	HB Reavis	28,7	2016
Generation Park X (Rondo Daszyńskiego)	Skanska Property Poland	21,0	2017
Wronia 31 (Wronia 31)	Ghelamco	16,0	2017
CEDET (Krucza 50)	Immobel	15,3	2017
Nowe Koszyki (Koszykowa 61-63)	Griffin Group	14,0	2016
Centrum Marszałkowska - Nowy Sezam (Świętokrzyska)	WSS Spółem Śródmieście/BBI	13,1	2018
Ethos (Plac Trzech Krzyży 10/14)	ING RE	13,0	2017
Spark A	Skanska Property Poland	12,3	2018
The Tides (Wioślarska 6)	Warszawskie Tow. Wioślarskie/ Agmet	11,0	2016

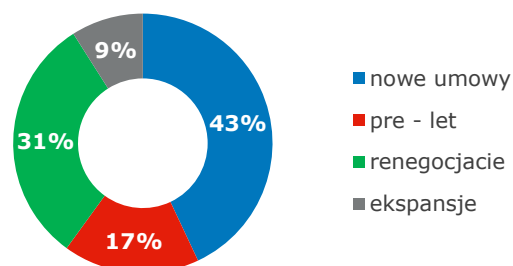
Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe transakcje najmu powierzchni biurowej w I połowie 2016 r.

Budynek	Najemca	Typ umowy	Pow. (w tys. m ²)
Q22	Allegro	pre-let	7,6
Canal+	NC+	renegocjacja	7,5
Skierniewicka 16-20	Budimex	pre-let	7,4
Atrium Centrum	UPC	renegocjacja	5,3
Platan Park I	Mettler Toledo	ekspansja + renegocjacja	4,5

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura umów najmu wg typu



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

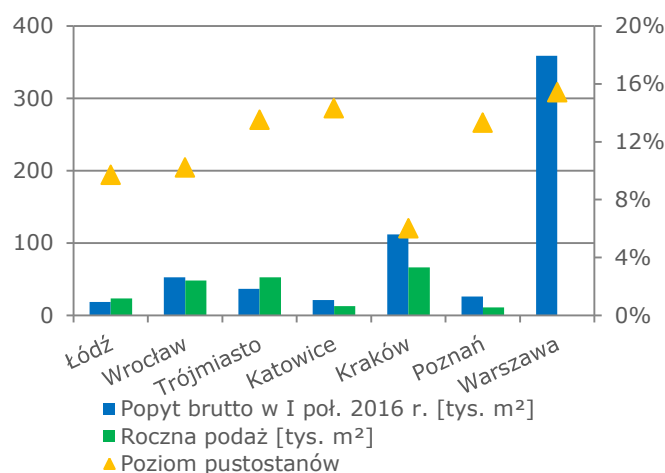
Rynki regionalne

Na koniec czerwca br. całkowite zasoby powierzchni biurowej na sześciu głównych rynkach osiągnęły poziom ok. 3,4 mln m². W analizowanym okresie oddanych zostało ponad 200,0 tys. m² nowej powierzchni, w 31 projektach. Najwięcej powierzchni dostarczone na rynki - krakowski (ok. 66,4 tys. m²), trójmiejski (o. 52,7 tys. m²) oraz wrocławski (ok. 48,3 tys. m²).

Dynamicznemu przyrostowi podaży towarzyszył utrzymujący się na wysokim poziomie popyt. W okresie od stycznia do czerwca, w miastach regionalnych podpisano umowy obejmujące łącznie ponad ok. 267,0 tys. m². Najwięcej transakcji zawarto na powierzchnię biurową zlokalizowaną w Krakowie (ok. 112,0 tys. m²), we Wrocławiu (ok. 53,0 tys. m²) oraz Trójmieście (ok. 36,0 tys. m²). Kluczową rolę na tych rynkach nadal odgrywa popyt generowany przez sektor nowoczesnych usług dla biznesu (BPO/SSC oraz IT). O pozytywnej sytuacji na rynkach regionalnych świadczy stabilny poziom absorpcji netto, który analogicznie do lat ubiegłych wyniósł ok. 138,0 tys. m².

Pomimo dynamicznych zmian po stronie podaży i popytu, czynsze wywoławcze pozostały stabilne. Na koniec I połowy 2016 r. najniższe stawki czynszu obserwowane były w Łodzi od 11 EUR/m²/m-c do 15,5 EUR/m²/m-c we Wrocławiu. Stawki efektywne pozostają o ok. 10-15% niższe od wywoławczych.

W konsekwencji dynamicznego wzrostu zasobów zwiększyła się dostępność powierzchni do wynajęcia. Na sześciu głównych rynkach na koniec czerwca 2016 r. dostępnych było ok. 376,0 tys. m² powierzchni, co stanowi ok. 11,2% całkowitych zasobów. Najniższy współczynnik utrzymał się w Krakowie ok. 6%, a najwyższy w Katowicach ok. 14,3%. Ze względu na dużą liczbę projektów w budowie (ok. 770,0 tys. m²), w najbliższych miesiącach spodziewany jest dalszy wzrost powierzchni na wynajem.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe obiekty oddane do użytkowania w I połowie 2016 r.			
Budynek	Inwestor	Pow. (w tys. m ²)	Miasto
Tryton Business House	Echo Investment	21,3	Gdańsk
O3 Business Campus I	Echo Investment	19,2	Kraków
University Business Park	GTC	18,7	Łódź
Pegaz	UMB Polska	18,5	Wrocław
West Gate	Echo Investment	16,2	Wrocław

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe transakcje najmu powierzchni biurowej w I połowie 2016 r.			
Budynek	Najemca	Typ umowy	Pow. (w tys. m ²)
Grunwaldzki Center, Wrocław	Credit Suisse	renegocjacja	10,8
Enterprise Park E, Kraków	Aon	pre-let	10,7
Bonarka for Business G, Kraków	Euroclear	pre-let	10,0
Axis, Kraków	ABB	renegocjacja	10,0

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

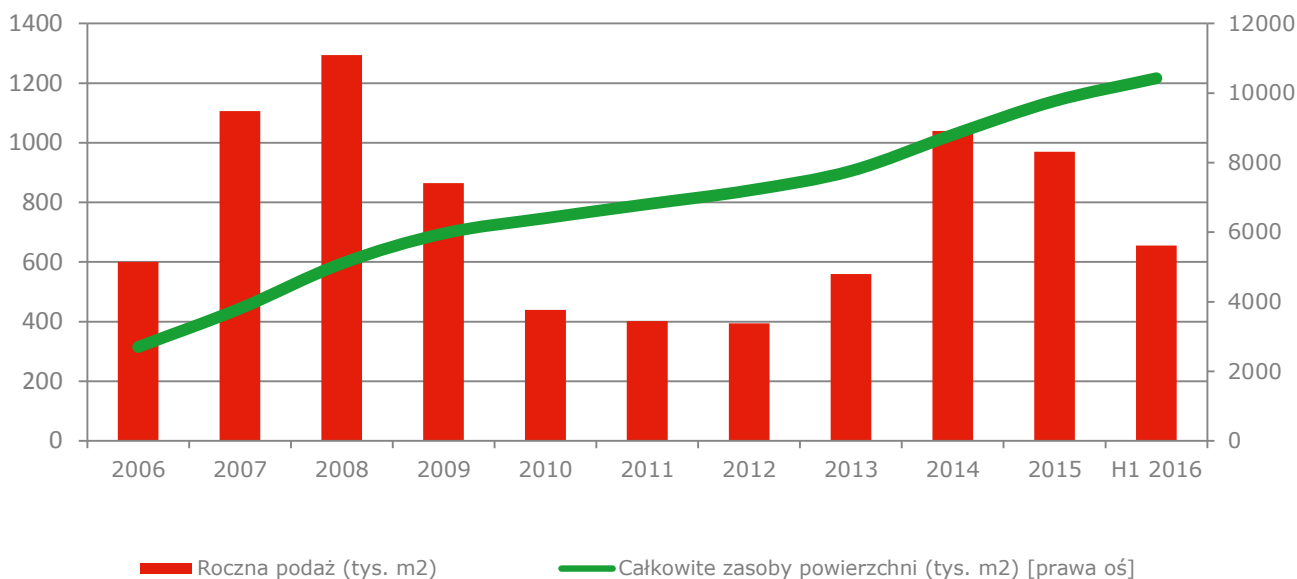
Prognozy na 2016 r.

- Prognozowany jest wysoki poziom podaży nowoczesnej powierzchni w najbliższych latach, jako konsekwencja powierzchni będącej aktualnie w budowie (ok. 1,4 mln m²);
- Z uwagi na dużą planowaną podaż, współczynnik powierzchni niewynajętej dla głównych rynków w Polsce będzie w trendzie wzrostowym i trend ten się utrzyma w kolejnych kwartałach;
- Duża podaż powierzchni biurowych zachęca do relokacji biur i negocjowania korzystniejszych warunków najmu. Większa konkurencja zmusza właścicieli i zarządców powierzchni biurowych do dostosowania oferty do indywidualnych potrzeb oraz oczekiwań najemców. Migracje związane ze zmianą adresów firm zostaną utrzymane;
- Większym zainteresowaniem będą cieszyły się inwestycje biurowe, które na etapie projektu dostosowywane będą do indywidualnych potrzeb konkretnego klienta „budowane na miarę”;
- Popyt na powierzchnie biurowe w głównych miastach powinien zostać utrzymany. Firmy międzynarodowe widząc potencjał społeczno – ekonomiczny Polski (dobrze wykształcona kadra pracownicza oraz niższe koszty utrzymania w porównaniu z zachodnioeuropejskimi krajami), nadal podejmują decyzję o przeniesieniu i otwarciu biur w centrach outsourcingowych na terenie Polski;
- Przewidywany jest rozwój luksusowych inwestycji biurowych w odrestaurowanych kamienicach, które nie rywalizują o najemcę z dużymi nowoczesnymi biurowcami;
- Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów nie powinny ulegać większym zmianom;
- Brak równowagi pomiędzy podażą a popytem będzie również wywierał presję spadkową na czynsze bazowe, szczególnie w stolicy, wskutek czego szczególnie warszawski rynek pozostanie rynkiem najemców, którzy będą mogli liczyć na kilku miesięczne zwolnienia z czynszu i kontrybucje finansowe do aranżacji pomieszczeń biurowych;
- Utrzymanie presji na obniżki stawek czynszów widoczne będzie szczególnie w starszych obiektach, które nie przeszły generalnych remontów bądź modernizacji oraz położonych w gorszych lokalizacjach.

Rynek nieruchomości magazynowych

Wysoka aktywność najemców oraz rekordowo niski poziom pustostanów w historii polskiego rynku magazynowego

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podsumowanie I połowy 2016 r.

Wskaźniki dla analizowanych rynków	w tys. m ²	zmiana r/r
Zasoby powierzchni	10 425,0	↑ 12,4%
Półroczna podaż powierzchni	655,0	↑ 25,9%
Powierzchnia w budowie	797,0	↑ 17,2%
Popyt brutto	1 300,0	↑ 2,3%
Wskaźnik pustostanów	5,5%	↑ 0,5 pp

- Dobra kondycja sektora nieruchomości magazynowych, niski poziom pustostanów oraz stabilne czynsze powodują wzrost ilości inwestycji o charakterze spekulacyjnym;
- Rozwój stosunkowo młodych rynków magazynowych takich jak np.: Rzeszów czy Szczecin;
- Wśród najemców powierzchni magazynowej dominują operatorzy logistyczni, sieci sklepów, a także firmy produkcyjne oraz firmy z branży elektronicznej;
- Całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce na koniec czerwca br. wyniosła ponad 10,4 mln m² i wiele wskazuje na to, że do końca roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni przekroczą poziom 11 mln m²;

Pierwsze półrocze 2016 roku było dla rynku nowoczesnych powierzchni udane pod względem dostarczonej podaży oraz popytu, w stosunku do analogicznego okresu roku 2015. Niskie poziomy pustostanów na głównych rynkach oraz stabilne czynsze, były dodatkowymi czynnikami wspierającymi dynamiczny rozwój rynku nieruchomości magazynowych.

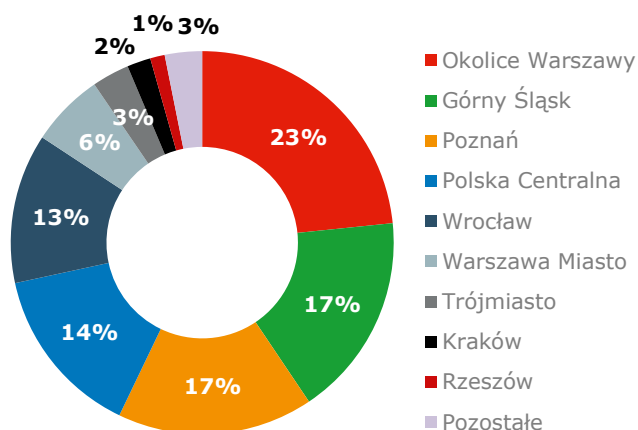
Istotny wpływ na dalszy wzrostu rynku nieruchomości magazynowych ma intensywny rozwój rynku e-commerce, poprawiająca się infrastruktura drogowa, ekspansje sieci handlowych oraz pozostające na stabilnym poziomie wskaźniki ekonomiczne polskiej gospodarki.

W I półroczu 2016 r. oddano do użytkowania 655 tys. m² nowej powierzchni magazynowej, co jest wynikiem o blisko 40% wyższym w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Dzięki intensywnej rozbudowie zasobów, całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce na koniec czerwca br. wyniosła ponad 10,4 mln m² i wiele wskazuje na to, że do końca roku zostanie przełamana kolejna bariera 11 mln m² powierzchni.

Największą aktywnością inwestorów cieszyły się rynki w rejonie Polski Centralnej (ok. 142 tys. m² nowej powierzchni), okolicach Warszawy (ok. 137 tys. m²) oraz Poznania (ok. 122 tys. m²). Stabilny wzrost nowej powierzchni zanotowano na Górnym Śląsku (ok. 87 tys. m²). Największy procentowy przyrost nowej powierzchni (o 23,2% całkowitych zasobów) zaobserwowano w Szczecinie, co przełożyło się na powiększenie przestrzeni magazynowej w tym mieście o 33 tys. m², do poziomu ok. 175 tys. m².

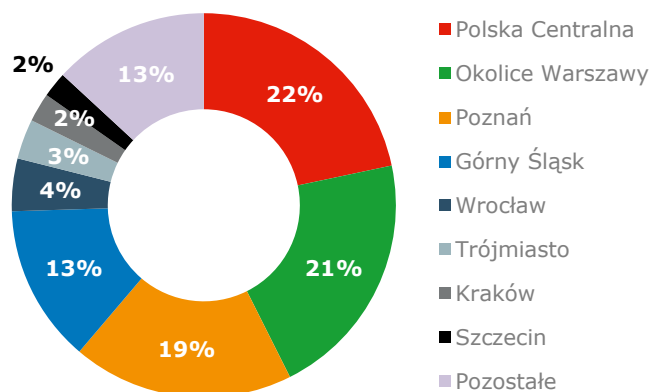
W I połowie 2016 r. największe projekty deweloperskie oddane do użytkowania zostały wybudowane przez Panattoni które dynamicznie rozbudowuje swoje zasoby powierzchni magazynowych (blisko 450 tys. m² w I połowie 2016 r.). Do największych projektów deweloperskich zrealizowanych w analizowanym półroczu należy zaliczyć Panattoni Park Stryków II, Panattoni Park Konotopa czy Panattoni Park Sosnowiec II.

Struktura powierzchni zasobów magazynowych wg regionów



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Struktura powierzchni ukończonej w I połowie 2016 r. wg regionów



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe obiekty oddane w I połowie 2016 r.

Obiekt	Lokalizacja	Deweloper	Pow. w tys. m ²
Panattoni Park Stryków II	Polska Centralna	Panattoni	85,2
Panattoni Park Konotopa	Okolice Warszawy	Panattoni	46,8
Panattoni Park Sosnowiec II	Górnym Śląsku	Panattoni	41,0
Panattoni Park Grodzisk	Okolice Warszawy	Panattoni	38,9
Panattoni Park Poznań Airport	Poznań	Panattoni	35,5
Hillwood Wrocław 3	Wrocław	Hillwood	29,5

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Obecnie w trakcie realizacji pozostaje ok. 797 tys. m² powierzchni magazynowej i przemysłowej, z czego najwięcej realizowane jest w regionie Poznania (ok. 173 tys. m²), okolicach Warszawy (ok. 126 tys. m²) oraz Górnego Śląska (ok. 113 tys. m²). Około 52% powstającej powierzchni ma charakter spekulacyjny. Jest to spowodowane w głównej mierze utrzymującym się na relatywnie niskim poziomie wskaźnika pustostanów, co zachęca inwestorów do podejmowania ryzyka związanego z realizowaniem inwestycji o tego typu charakterze. Duże zainteresowanie najemców sprawia, że zdecydowana większość powierzchni zostaje wynajęta jeszcze przed oddaniem inwestycji do użytkowania.

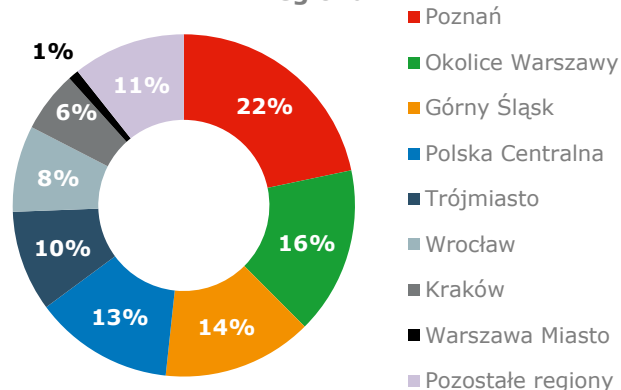
Największy udział nowoczesnej powierzchni magazynowej należy do firmy Prologis, z udziałem sięgającym 21% nowoczesnych zasobów. Wśród pozostałych dostawców powierzchni kolejne miejsca zajmują: Segro (10% całkowitych zasobów), Logicor (9%), Panattoni (9%), Goodman (7%), oraz P3 z udziałem sięgającym 5% powierzchni.

Aktywność najemców w I półroczu 2016 r. utrzymywała się na bardzo wysokim poziomie, ok. 1,3 mln m² wynajętej powierzchni magazynowej, dzięki czemu odnotowano wzrost poziomu najmu brutto o 2,3%, w porównaniu do analogicznego okresu w 2015 r. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyła się powierzchnia zlokalizowana w okolicach Warszawy (ok. 346 tys. m²), Poznania (ok. 223 tys. m²) oraz Wrocławia (ok. 181 tys. m²). Dobre wyniki poziomu najmu wskazują na to, że obecny rok będzie rekordowy pod względem poziomu najmu powierzchni magazynowej w Polsce.

Nowe umowy stanowiły 56 % całkowitej struktury popytu, przedłużenia istniejących już umów odpowiadały za 29% wolumenu transakcji najmu, natomiast rozszerzenia i ekspansje powierzchni stanowiły pozostałe 15% popytu.

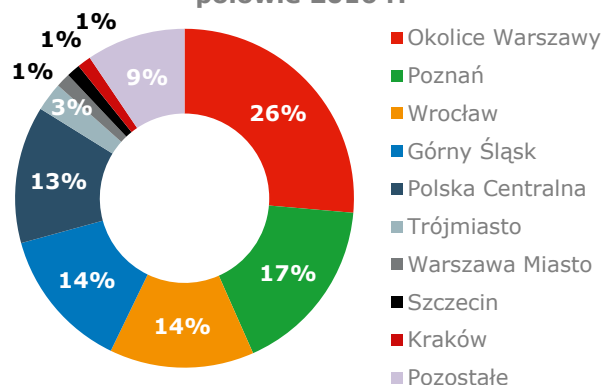
Do największych transakcji najmu zawartych w I półroczu br. należy zaliczyć przede wszystkim umowę BTS o powierzchni ok. 45,6 tys. m² zawartą przez Kaufland w magazynie Panattoni Bydgoszcz, umowę BTS podpisaną przez Agata Meble w Prologis Park Piotrków II o powierzchni ok. 42,9 tys. m² oraz nową umowę podpisaną przez Raben dotyczącą najmu ok. 42,5 tys. m² powierzchni w Panattoni Park Grodzisk III.

Powierzchnia w budowie wg regionu



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Popyt brutto na powierzchnię magazynową w regionach w I połowie 2016 r.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Największe umowy najmu zawarte w I połowie 2016 r.

Najemca	Obiekt	Pow. w tys. m ²	Rodzaj umowy
Kaufland	Panattoni BTS Bydgoszcz	45,6	BTS
Agata Meble	Prologis Park Piotrków II	42,9	BTS
Raben	Panattoni Park Grodzisk III	42,5	Nowa umowa
Carrefour	Panattoni BTS Bydgoszcz II	38,2	BTS
Trioline	Panattoni Park Poznań V	32,3	Nowa umowa
Arvato	Logicor Poznań I	27,0	Przedłużenie
Euro Net	Panattoni Park Pruszków	23,0	BTS

Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

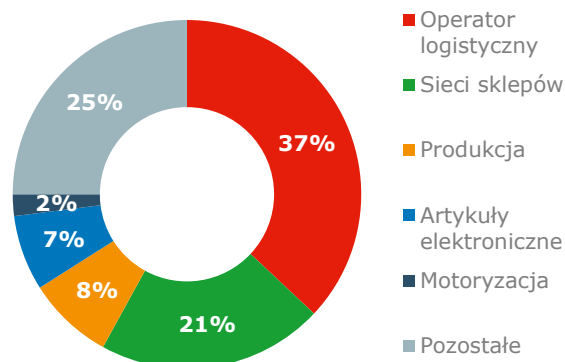
Struktura popytu pod względem udziału poszczególnych branż pozostaje stabilna względem poprzednich okresów. Wśród najemców powierzchni magazynowej dominują operatorzy logistyczni (37% całkowitego popytu), sieci sklepów (21%), firmy produkcyjne (8%) oraz firmy z branży elektronicznej (7%).

Relatywnie wysoki poziom nowej podaży powierzchni magazynowych dostarczonych na rynek w I połowie 2016 r. nie przełożył się na wzrost poziomu wolnej powierzchni do wynajęcia. Na koniec czerwca 2016 r. na analizowanych rynkach poziom pustostanów ukształtował się na poziomie 5,4%, co przekłada się na ok. 563 tys. m² niewynajętej powierzchni.

Podobnie jak w poprzednich okresach, największy odsetek wolnej powierzchni do wynajęcia znajduje się zarówno w centrum Warszawy (10,4%), jej okolicach (9,7%) oraz Trójmieście (7,5%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w rejonie Polski Centralnej (4,3%) oraz we Wrocławiu (4,0%), natomiast w Krakowie i w Rzeszowie brak jest wolnych modułów możliwych do wynajęcia.

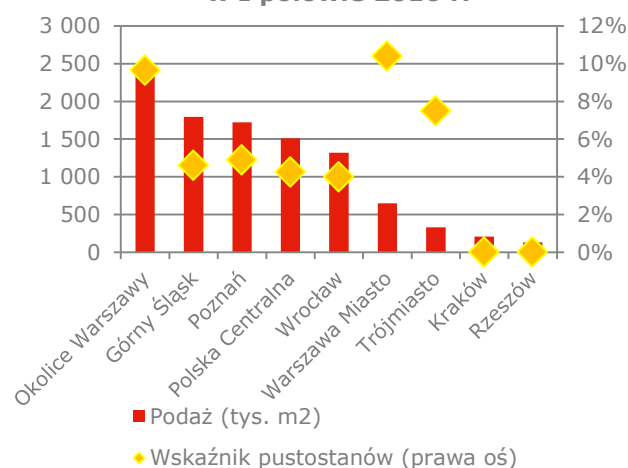
Stawki czynszów na powierzchnie magazynowe w I połowie 2016 r. pozostały na stabilnym poziomie. Utrzymujący się na stosunkowo niskim poziomie współczynnik pustostanów na głównych rynkach, nie spowodował znaczących zmian w stawkach czynszów nominalnych i efektywnych oczekiwanych przez inwestorów. Było to spowodowane ostrą konkurencją cenową pomiędzy najważniejszymi deweloperami operującymi na polskim rynku magazynowym. W celu pozyskania nowych najemców, deweloperzy są w stanie zaoferować szeroki zakres zwolnień z czynszów, co istotnie wpływa na utrzymanie obecnego poziomu stawek czynszowych od kilku kwartałów. Najniższe stawki efektywne, rozpoczynające się już od pułapu 1,9 EUR/m²/m-sc, można uzyskać w okolicach Warszawy oraz w regionie Polski Centralnej. Najwyższe czynsze uzyskiwane są w projektach typu SBU zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz Krakowie. Czynsze w tych lokalizacjach kształtują się na poziomie 4 EUR/m²/m-sc.

Udział branż w popycie w I połowie 2016 r.



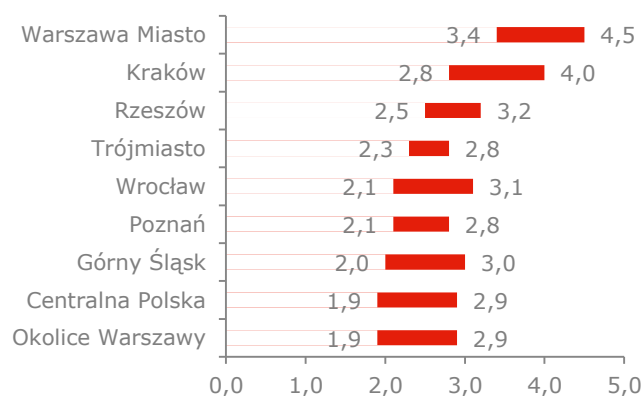
Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Podaż a wskaźnik pustostanów w regionach w I połowie 2016 r.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Średnie stawki czynszów efektywnych w regionach w I połowie 2016 r.



Źródło: opracowanie mBank Hipoteczny SA

Okolice Warszawy

Rynek nieruchomości magazynowych zlokalizowanych w okolicach Warszawy, jest największym polskim rynkiem magazynowym i skupia ok. 23% wszystkich zasobów powierzchni magazynowej. W I połowie 2016 r. zasoby powiększyły się o kolejne 137 tys. m². Dzięki centralnemu położeniu na mapie Polski oraz bardzo dobrej infrastrukturze drogowej, ten rejon charakteryzuje się największym popytem brutto w Polsce, z wolumenem umów najmu na poziomie ok. 346 tys. m². Wśród największych nowych obiektów oddanych do użytkowania należy wymienić Panattoni Park Konotopa, o powierzchni 46,8 tys. m². W budowie pozostaje kolejne 126 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Podobnie, jak w krajowej strukturze popytu, największą aktywnością wśród najemców wyróżniają się operatorzy logistyczni oraz sieci sklepów. Poziom pustostanów wzrósł nieznacznie do poziomu 9,7%, a czynsze efektywne pozostają na stabilnym poziomie 1,9 – 2,9 EUR/m²/m-c.

Górny Śląsk

Podaż powierzchni magazynowej na Górnym Śląsku stanowi ok. 17% wszystkich zasobów. Głównymi zaletami tego regionu jest bardzo dobra infrastruktura komunikacyjna (rozbudowa autostrady A1 oraz plany budowy Drogowej Trasy Średnicowej w kierunku wschodnim), potencjał demograficzny i ekonomiczny ludności oraz bliskość granic z Niemcami i Czechami. W analizowanym okresie oddano dla najemców 87 tys. m² nowej powierzchni. Na koniec czerwca br. w budowie pozostawało ok. 113 tys. m² ulokowane głównie w projektach zlokalizowanych w okolicach Sosnowca, Gliwic oraz Bielska-Białej. Współczynnik powierzchni niewynajętej spadł do poziomu 4,6%, podobnie jak czynsze efektywne które ukształtowały się na poziomie 2,0 – 3,0 EUR/m²/m-c.

Poznań

Bardzo dynamicznym rozwojem charakteryzuje się rynek magazynowy w Poznaniu, który w I połowie 2016 r. zaliczył przyrost nowej powierzchni o kolejne 122 tys. m². Dzięki temu całkowite zasoby powierzchni kształtują się obecnie na poziomie blisko 17% zasobów powierzchni w Polsce. Przy zachowaniu obecnej dynamiki rozwoju, Poznań może wkrótce stać się regionem o drugiej największej podaży w Polsce,

wyprzedzając region Górnego Śląska. W Poznaniu oddano do użytkowania magazyn Panattoni Park Poznań Airport, o powierzchni 35,5 tys. m². Wysoka aktywność inwestycyjna deweloperów i duży przyrost nowej powierzchni spowodował wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej do poziomu 4,9%. Czynsze pozostają na stabilnym poziomie w wysokości 2,1 – 2,8 EUR/m²/m-c.

Polska Centralna

Całkowite zasoby powierzchni magazynowej zlokalizowane w Polsce Centralnej wynoszą ok. 14%. W I połowie 2016 r. powierzchnia powiększyła się o dodatkowe 142 tys. m², z czego większa część została zrealizowana przez Panattoni w inwestycji Panattoni Park Stryków II, o powierzchni 85,2 tys. m². Region Polski Centralnej charakteryzuje się położeniem u zbiegu dwóch autostrad (A1 i A2) oraz bliskością Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wskaźnik pustostanów utrzymują się na niskim poziomie 4,3%. Również czynsze pozostają stabilne w wysokości 1,9 – 2,9 EUR/m²/m-c.

Wrocław

Zasoby powierzchni magazynowej zlokalizowanej w regionie Wrocławia stanowią blisko 13% wszystkich zasobów. Wrocław przyciąga inwestorów głównie korzystnym położeniem geograficznym w pobliżu granicy z Niemcami i Czechami oraz bardzo dobrą infrastrukturą drogową. Obecnie w budowie pozostaje blisko 65 tys. m² powierzchni. Region Wrocławia w dalszym ciągu cieszy się popularnością wśród najemców, o czym świadczy wolumen transakcji najmu szacowany na około 180 tys. m². Poziom pustostanów spadł do poziomu 4,0%, podobnie jak i czynsze które ukształtowały się w wysokości 2,1 – 3,1 EUR/m²/m-c.

Warszawa Miasto

Zasób powierzchni magazynowych, określonych jako Warszawa Miasto, odpowiada zasobom powierzchni zlokalizowanych w obrębie granic administracyjnych miasta i charakteryzuje się głównie występowaniem obiektów typu SBU (Small Business Units). Rynek Warszawy można określić jako bardzo dojrzały, charakteryzujący się najwyższym poziomem czynszów efektywnych ze wszystkich regionów (3,4 – 4,5 EUR/m²/m-c) oraz relatywnie wysokim poziomem pustostanów (ok. 10,4%) w porównaniu do średniej ogólnopolskiej.

Trójmiasto

Podaż powierzchni w Trójmieście stanowi ok. 3% wszystkich zasobów powierzchni magazynowej w Polsce. Powierzchnia magazynowa zlokalizowana jest głównie w aglomeracji trójmiejskiej (Gdańsk oraz Gdynia) oraz jej okolicach (Pruszcz Gdański, Kowale). Za główne atuty tego regionu można uznać przede wszystkim korzystne położenie geograficzne (bliskość do morza oraz głębokowodnego terminala – DTC Gdańsk) oraz ciągłe rozwijanie infrastruktury drogowej (autostrada A1 oraz drogi ekspresowe S6 i S7). Trójmiejski rynek magazynowy rozwija się w sposób stabilny. W ubiegłym półroczu całkowite zasoby powierzchni powiększyły się o ok. 22 tys. m². W regionie Trójmiasta dominują transakcje najmu niewielkich powierzchni magazynowych, oscylujących w przedziale od 2 – 5 tys. m². Współczynnik powierzchni niewynajętej spadł do poziomu 7,5%, co można uznać za wynik obniżenia czynszów efektywnych do poziomu 2,3 – 2,8 EUR/m²/m-c.

Kraków

Krakowski rynek nieruchomości magazynowych stanowi obecnie 2% wszystkich zasobów magazynowych. Kraków pozostaje mało popularnym regionem dla najemców i inwestorów w porównaniu do pozostałych regionów. Wynika to głównie z bliskości geograficznego sąsiedztwa Górnego Śląska, który jest o wiele bardziej atrakcyjny dla potencjalnych najemców. W regionie Krakowa popyt na powierzchnię magazynową generowany jest głównie przez operatorów logistycznych oraz przedsiębiorstwa z branży e-commerce. W ubiegłym półroczu nie oddali do użytkowania żadnej nowej inwestycji. Całość powierzchni magazynowej w Krakowie jest wynajęta przez najemców, co oznacza, że obecnie brak jest wolnych modułów przeznaczonych na wynajem. Czynsze pozostały relatywnie wysokie w porównaniu do innych ośrodków - 2,8 – 4,0 EUR/m²/m-c.

Rzeszów

Rzeszów jest najmłodszym i obecnie najmniejszym rynkiem powierzchni magazynowych w Polsce. Jednakże, jego popularność wśród inwestorów i najemców stale rośnie, głównie dzięki ciągłemu rozwojowi infrastruktury drogowej oraz obecności Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Obecnie zasoby powierzchni magazynowej, zlokalizowane w

okolicach Rzeszowa, stanowią 1% wszystkich zasobów, jednak wysoki poziom popytu generowany przez najemców pozwala sądzić, że w najbliższym czasie będziemy świadkami powstawania nowych inwestycji, głównie o charakterze spekulacyjnym. Obecnie w okolicach Rzeszowa nie ma możliwości wynajęcia powierzchni magazynowej. Poziom czynszów w ubiegłym półroczu delikatnie spadł i obecnie wynosi 2,5 – 3,2 EUR/m²/m-c.

Prognoza na 2016 r.

■ Na koniec czerwca br. w budowie znajdowało się 797 tys. m² powierzchni magazynowej, co powinno spowodować przekroczenie poziomu 11 mln m² całkowitych zasobów magazynowych w Polsce;

■ Dzięki niskim poziomom pustostanów na głównych rynkach, rośnie liczba inwestycji spekulacyjnych. Ok. 52% powstającej powierzchni zlokalizowana jest w inwestycjach spekulacyjnych;

■ W obrębie granic miast spodziewany jest rozwój małych modułów magazynowych (SBU), które zostaną wykorzystane głównie przez przedsiębiorstwa z branży e-commerce;

■ Dynamiczny rozwój stosunkowo młodych rynków takich jak: Rzeszów, Lublin czy Szczecin;

■ Szeroka zakrojona konkurencja o nowych najemców, pomiędzy deweloperami, powinna wpłynąć na dalszą stabilizację stawek czynszowych na obecnym poziomie.

Nasz adres:

Departament Ryzyka Nieruchomości i Monitorowania Inwestycji

mBank Hipoteczny SA,

Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa

Tel.: +48 (22) 579 75 10

e-mail: drn@mhipoteczny.pl, mhipoteczny.pl