POLEN

I. Residentiële markt in Polen

A. Poolse markt

De Poolse huizenmarkt boekte in 2020 overwegend positieve cijfers ondanks de complicaties door de COVID-19-pandemie en de beperkte bevolkingsgroei. De bouw ging in 2020 op zijn elan door en steeg met 6% (tot november op jaarbasis) tot 196.000 wooneenheden. Van dit bedrag namen ontwikkelaars bijna twee keer zoveel voor hun rekening (127.300) als particuliere investeerders (65.700). Het aantal nieuwe werven en vergunningen daalde echter als gevolg van de lockdownmaatregelen in 2020.

De woningprijzen stegen in 2020 tegen een tempo dat bijna nergens in Europa wordt opgetekend. Tot en met het derde kwartaal van 2020 steeg de gemiddelde verkoopprijs met 14% op jaarbasis, ondersteund door de lage rente, de stijgende bouwkosten en de stijgende lonen. De gemiddelde verkoopprijs voor een appartement bedroeg 4.987 PLN/m² in het derde kwartaal, wat een lichte daling was ten opzichte van de recordprijs van 5.000 PLN/m² in het tweede kwartaal.

B. Warschau

De gemengde dynamiek door de pandemie heeft geleid tot uiteenlopende prijzen op de primaire en secundaire markten in Warschau en andere grote steden. In Warschau werd op de primaire markt een grote discrepantie genoteerd tussen de biedingen en de verkopen van appartementen van bijna 1.300 PLN/m² in het tweede kwartaal, gevolgd door een correctie in het derde kwartaal. Op de secundaire markt werd het tegenovergestelde effect vastgesteld. Ontwikkelaars blijken ook hun vraagprijzen te stabiliseren, terwijl particulieren wat agressiever zijn in hun verkoopaanpak. Toch noteerden beide markten in Warschau hogere prijzen in 2020 dan in 2019, tot en met het derde kwartaal.

De verkoopactiviteit in het derde kwartaal verbeterde ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Voor de belangrijkste markten in Polen verdubbelde de verkoop tegenover het tweede kwartaal. Dat komt neer op een netto-verkoop van 4.603 appartementen in Warschau.

C. Verhuur

De Poolse residentiële markt wordt nog altijd gedomineerd door particuliere eigenaars. Ruim 84% is eigenaar van zijn woning, wat ruim boven het Europese gemiddelde ligt. Tophuurprijzen in meergezinswoningen zijn het hoogst in Warschau met 18,2 EUR/m²/maand, gevolgd door Wroclaw (16,2 EUR/m²/maand), Gdansk (14,8 EUR/m²/maand) en Krakau (14,2 EUR/m²/maand). De evolutie van de tophuurprijzen is echter gemengd, waarbij Warschau een daling van 6,8% op jaarbasis laat optekenen, terwijl in Wroclaw een stijging van 11,8% wordt genoteerd. Uit een recent onderzoek van CBRE blijkt dat bijna twee derde van de huurders hun woning huurt omdat ze zich de aankoop van een appartement niet kunnen veroorloven. Bijgevolg is de belangrijkste factor bij de keuze van een huurwoning de huurprijs (51 % van de respondenten) en de locatie (43% van de respondenten).

Kerncijfers: 196.000 nieuwe wooneenheden voltooid tot en met november 2020; Residentiële tophuurprijzen van 18,2 EUR/m²/maand in Warschau; de gemiddelde prijzen bereikten 5.000 PLN/m² in het tweede kwartaal.

Bronnen: Nationale Bank van Polen (NBP), Statistisch Instituut Polen, CBRE, Eurostat

II. Kantoormarkt in Polen

A. Warschau

De kantoormarkt van Warschau is met 5,8 miljoen m² veruit de grootste in Polen, goed voor de helft van de totale voorraad in het land. Tot en met het derde kwartaal van 2020 werd 234.000 m² nieuwe kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd, waarvan ongeveer 85% in centrale markten. Nog eens 650.000 m² is in aanbouw, eveneens geconcentreerd in het CBD.

De transactieactiviteit in Warschau wordt gedomineerd door financiële en zakelijke dienstverlening en technologische bedrijven. Maar ook hier had de activiteit in 2020 zwaar te lijden onder de pandemie. De vraag naar kantoren in Warschau bedroeg in totaal 448.000 m² tot en met het derde kwartaal van 2020, een daling van 35% ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. De take-up (exclusief heronderhandelingen) bedroeg 293.000 m². De voorverhuring was sterk in de eerste helft van het jaar, maar daalde opmerkelijk in het derde kwartaal.

De leegstand is de laatste kwartalen gestegen, voornamelijk door nieuwe leveringen die voorverhuurd werden op gemiddeld 66% bezetting. Doordat de ontwikkeling zich voornamelijk in het CBD situeerde, was de stijging van de leegstand hier het meest opvallend. Aan het einde van het derde kwartaal was 559.000 m² ruimte onmiddellijk beschikbaar, wat zich vertaalt in een leegstand van 9,6% voor de markt van Warschau.

De tophuurprijzen bleven stabiel in de woelige marktcontext. De tophuurprijzen voor de beste kantoorruimte in het CBD in Warschau bedragen 25 EUR/m²/maand, terwijl die buiten het CBD 15,50 EUR/m²/maand bedragen. Gezien de huidige situatie moesten sommige verhuurders flexibeler zijn in hun huuronderhandelingen door genereuzere incentives te bieden aan gebruikers.

B. Regionale kantoormarkt

De regionale Poolse kantoormarkten blijven aantrekkelijke nieuwe ruimte ontwikkelen en aanbieden. Tot het derde kwartaal breidde de voorraad van de acht grootste markten met 345.000 m² uit tot meer dan 5,7 miljoen m².

In de eerste helft van 2020 werden contracten ondertekend voor een recordoppervlakte van 334.800 m², voornamelijk door een intense activiteit tijdens het eerste kwartaal en reeds eerder opgestarte transacties. In het derde kwartaal kwamen er 126.500 m² aan nieuwe huurovereenkomsten bij in de acht grootste regionale markten. Hoewel deze activiteit bijna 10 % hoger ligt dan het kwartaal daarvoor, bedraagt ze bijna een derde minder dan in het derde kwartaal van vorig jaar. Toch deden sommige markten het goed op het vlak van verhuuractiviteit, zoals Krakau, Lodz en TriCity. Vooral in Krakau was de IT-sector de meest actieve sector. In het tweede kwartaal toen de gevolgen van de pandemie duidelijker werden, trokken heronderhandelingen aan en daalden voorverhuringen.

De leegstand in de regionale markten steeg tot en met het derde kwartaal tot 11,8%, wat het hoogste niveau is sinds 2010. De leegstand werd echter beïnvloed door de voltooiing van grote projecten met een gemiddelde bezettingsgraad van 45%. Verhuurders van nieuwe en in aanbouw zijnde gebouwen stellen voor bij te dragen aan de inrichting met behoud van de huurprijsniveaus. Meer algemeen hielden de tophuurprijzen goed stand. Katowice en Krakau noteerden lichte dalingen tot in het derde kwartaal, terwijl Lublin, Poznan en Wroclaw sinds het begin van het jaar stijgende tophuurprijzen lieten optekenen.

C. Investeringen

Polen is een van de belangrijkste investeringsmarkten in Centraal-Europa, de afgelopen jaren goed voor 40% van deze markt.

De Poolse commerciële vastgoedinvesteringen in 2020 bedroegen in totaal 5,08 miljard euro, wat een daling is van 34% ten opzichte van het jaar ervoor. Hoewel dit een opvallende daling is, is het nog steeds het op twee na hoogste volume in de voorbije 14 jaar. Industriële en logistieke ruimtes bleken de populairste activaklasse, gevolgd door kantoren met bijna 2 miljard euro. Warschau vormt daarvan het overgrote deel als voorkeursbestemming voor kantoorinvesteerders.

Op de kantoormarkt tekende zich in de loop van 2020 een herprijzing af. Het hoogste investeringsrendement voor kantoren in het CBD steeg van 4,25% naar 4,65% op het einde van het jaar. De secundaire markten van Warschau en de regionale kantoormarkten stegen met 25 bp tot respectievelijk 6,75% en 6,0%.

Kerncijfers: 9,6% leegstand in Warschau in het derde kwartaal; tophuurprijs van 25 EUR/m²/maand in Warschau; toprendement voor de kantoorsector van 4,6% in Warschau;

bronnen: CBRE