

# ACTIVITÉS EN *Pologne*

En Pologne, l'impact de la Covid-19 sur les travaux de construction et les activités de vente est resté assez limité.


Notre projet Granary Island à Gdansk reflète parfaitement l'expertise d'Immobel en termes de revitalisation d'un centre-ville. Ce projet mixte comprend plus de 700 unités résidentielles, une aire de restauration, un espace commercial et deux hôtels. Il a été récompensé par le prestigieux prix MIPIM dans la catégorie Best Urban Project. Le jury a salué la contribution du projet à l'amélioration des conditions de vie, à une meilleure inclusion sociale, au renforcement de la

croissance économique et à l'invention de la ville de demain où l'humain sera au centre de tout. Dans le cadre de la deuxième phase du projet Granary Island, dont nous avons commencé la construction en 2020, Immobel Pologne a vendu environ 320 appartements.

La construction de la tour de bureaux Central Point, immeuble de 21 étages situé à Varsovie, est terminée. Les premiers résidents ont emménagé dans l'immeuble à l'automne 2021. À la fin de l'année, 20 % de l'immeuble était loué et 25 % du reste des surfaces étaient sous lettre d'intention.

## APERÇU DES PROJETS

Nom	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situation	Utilisation	Période de construction	Quote-part Immobel
Granary Island	75 600	Gdansk	Mixte	Phase 1 : Q1 2017/Q4 2019 Phase 2 : Q4 2020/Q4 2023	90 %
Central Point	19 100	Varsovie	Bureaux	Q2 2018/Q1 2022	50 %

Voir les détails des projets sur notre site web corporate 

1. La totalité des unités résidentielles, sans tenir compte de la part d'Immobel dans les projets respectifs.

80 000 m<sup>2</sup>  
portefeuille  
polonais

552  
unités  
résidentielles<sup>1</sup>

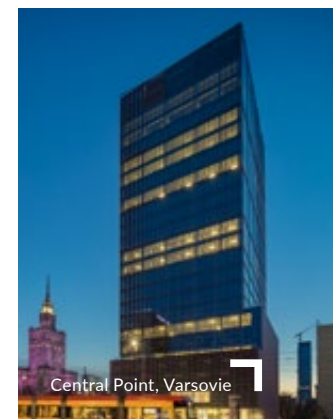
19 100 m<sup>2</sup>  
de bureaux



" Notre projet Granary Island à Gdansk reflète parfaitement l'expertise d'Immobel en termes de revitalisation d'un centre-ville. "

*Olivier Thiel*

Managing Director,  
Immobel Poland



# ANALYSE DE MARCHÉ : POLOGNE

## I. Marché des bureaux en Pologne

### A. Varsovie

Le marché des bureaux de Varsovie est de loin le plus important de Pologne, représentant la moitié du parc de bureaux du pays avec 6,15 millions de mètres carrés. Au cours de l'année 2021, 314 800 m<sup>2</sup> supplémentaires de nouveaux espaces de bureaux ont été mis sur le marché. À la fin de l'année 2021, 503 000 m<sup>2</sup> supplémentaires étaient identifiés comme étant en construction, principalement concentrés dans le quartier d'affaires de Varsovie, et leur achèvement était prévu pour la période 2022-2024.

L'activité des occupants à Varsovie est dominée par des sociétés financières, technologiques et de services aux entreprises. Toutefois, la pandémie a pesé sur l'activité en 2020 et 2021, avec une demande de bureaux à Varsovie totalisant respectivement 385 348 m<sup>2</sup> et 366 322 m<sup>2</sup>.

À la fin de l'année 2021, 778 419 m<sup>2</sup> d'espace étaient immédiatement disponibles, soit un taux de vacance de 12,66 % pour le marché de Varsovie, en hausse par rapport aux 9,87 % enregistrés un an plus tôt.

Les loyers faciaux sont restés stables. Les loyers des emplacements de qualité pour les meilleurs espaces de bureau dans le quartier d'affaires de Varsovie sont estimés à 25 €/m<sup>2</sup>/mois, contre 16 €/m<sup>2</sup>/mois pour ceux en dehors de ce quartier. Vu le contexte actuel du marché, les propriétaires ont fait preuve de plus de flexibilité dans leur approche locative en proposant des conditions de location plus favorables et des mesures incitatives telles que des contributions à l'aménagement.

### B. Marché des bureaux régionaux

Les marchés des bureaux régionaux polonais continuent de se développer et offrent de nouveaux espaces attractifs. En dehors de Varsovie, les sept plus grandes villes de bureaux en Pologne sont Katowice, Cracovie, Lublin, Poznan, Szczecin, Tricity et Wrocław, et offrent environ 5,37 millions de mètres carrés de bureaux.

La pandémie a freiné la demande de bureaux, la prise d'occupation annuelle se situant en dessous de la moyenne sur la plupart des marchés. À la fin du mois de septembre 2021, la prise d'occupation sur 12 mois dans les villes régionales s'élevait à 299 874 m<sup>2</sup>, contre 357 158 m<sup>2</sup> pour la même période en 2020 et 411 463 m<sup>2</sup> en 2019.

Le taux de vacance sur les marchés régionaux est reparti à la hausse au cours du troisième trimestre 2021 pour atteindre 13,2 %, soit le taux le plus élevé depuis 2010. Les propriétaires de nouveaux bâtiments et d'autres actuellement en construction offrent certains aménagements intérieurs tout en maintenant les loyers faciaux.

Plus généralement, les loyers des emplacements de qualité ont bien résisté. Seule Katowice a enregistré une légère baisse, les loyers des emplacements de qualité y étant actuellement à 166,20 €/m<sup>2</sup>/an. Tous les autres marchés régionaux sont restés stables ou ont enregistré des hausses marginales, Cracovie et Wrocław étant à 180 €/m<sup>2</sup>/an et Poznan à 186 €/m<sup>2</sup>/an.

### C. Investissements

La Pologne est l'un des principaux marchés d'investissement d'Europe centrale. En 2021, l'investissement commercial immobilier en Pologne s'élevait à 5,7 milliards d'euros, soit une augmentation de 7,1 % en volume par rapport à l'année précédente. En dessous des volumes d'investissement de 2018 (7,2 milliards d'euros) et 2019 (7,7 milliards d'euros), 2021 est désormais le troisième volume d'investissement le plus élevé jamais enregistré. Un montant de 1,35 milliard d'euros a été investi à Varsovie, soit environ 23,8 % du volume total des investissements polonais et en baisse par rapport aux 31,5 % de 2018, 38 % de 2019 et 28,3 % de 2020. Les marchés régionaux attirent désormais davantage de volume d'investissement.

La Pologne reste le marché d'investissement immobilier le plus liquide d'Europe centrale et orientale. Sur un volume d'investissement total de 16,7 milliards d'euros, 34 % ont été investis en Pologne en 2021.

Les taux des actifs de bureaux ont été révisés en 2020 et 2021. Le rendement primaire des investissements pour les actifs situés dans le quartier d'affaires de Varsovie est passé de 4,25 % à 4,65 % en 2020, mais est redescendu à 4,50 % à la fin de 2021. Les marchés régionaux de bureaux ont connu une révision des taux similaire au cours des deux dernières années, avec des rendements primaires locaux allant de 5,50 % à Wrocław à 7,30 % à Katowice, Lublin et Szczecin.

#### Statistiques clés :

**Taux de vacance de 12,66 % à Varsovie au T4 de 2021 ; loyer des emplacements de qualité de 25 €/m<sup>2</sup>/mois à Varsovie ; rendement primaire des bureaux à Varsovie de 4,50 %.**

Sources : CBRE

## II. Marché résidentiel en Pologne

### A. Marché polonais

Le marché du logement polonais affichait des chiffres globalement positifs en 2021 malgré les complications dues à la pandémie et à une croissance démographique limitée. En moyenne, les prix des logements ont augmenté de 7,2 % par an pour atteindre 5 347 PLN/m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2021.

Selon les données préliminaires, 234 700 nouveaux logements ont été construits en 2021, soit une augmentation de 6,3 % par rapport à l'année précédente. Sur ce nombre, les promoteurs en ont construit 141 700, soit une baisse de 0,7 % par rapport à 2020. En moyenne, la surface utile nette d'un logement était de 92,9 m<sup>2</sup> en 2021. En 2021, des permis et des enregistrements ont été accordés pour la construction de 340 600 logements, soit une augmentation de 23,3 % par rapport à 2020. Les permis de bâtir de la majorité des logements ont été accordés à des promoteurs (213 000 unités) et à des investisseurs privés (123 200 unités).

### B. Prix locaux

Le prix de vente moyen d'une unité résidentielle neuve à Varsovie était de 10 992 PLN/m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2021, soit une hausse de 7,95 % par rapport à l'année précédente. Les unités résidentielles d'occasion à Varsovie ont atteint 10 905 PLN/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 4,15 % en un an. Les prix demandés pour les nouveaux espaces ont tendance à être 3,76 % plus élevés que les prix réels des transactions.

À Gdansk, les prix de transaction des logements neufs ont augmenté de 11,29 % pour atteindre 10 043 PLN/m<sup>2</sup>. Les prix demandés pour les nouveaux espaces ont tendance à être 2,66 % plus élevés que les prix réels des transactions.

En glissement annuel, les plus fortes hausses des prix réels des transactions résidentielles ont été enregistrées à Gdynia (+21,81 %), Katowice (+21,14 %), Szczecin (+22,61 %) et Zielona Góra (+18,27 %).

#### Statistiques clés :

**234 700 logements achevés en 2021 ; les prix des logements ont augmenté pour atteindre 5 347 PLN/m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2021 ; les prix de vente moyens des logements ont augmenté de 7,95 % à Varsovie (en glissement annuel) au troisième trimestre 2021.**

Sources : Banque nationale de Pologne (NBP), Statistiques centrales Pologne, CBRE, Eurostat

Au 31 décembre 2021