

IMMOBEL RAPPORT ANNUEL 2018

ANALYSE DE MARCHÉ : POLOGNE

I. MARCHÉ DES BUREAUX

A. VARSOVIE

Le marché de l'immobilier de bureaux de Varsovie poursuit sa croissance à un rythme soutenu. Malgré une occupation impressionnante, l'offre de nouveaux biens devrait dépasser légèrement la demande à moyen terme. Cette demande est bien répartie entre la zone centrale et celles plus périphériques.

B. RÉGIONS

Bien que l'on note des écarts, les villes régionales en Pologne comptent toutes d'importants projets de construction. La solide expansion des secteurs BPO/SSC (services d'externalisation et centres de services) a impliqué une croissance dynamique et une polarisation des marchés régionaux d'immobilier de bureaux dans le pays, spécialement à Cracovie, Wrocław et les trois villes de Gdańsk, Sopot et Gdynia. Hors Varsovie, ces marchés font partie du TIER I et constituent le premier choix pour de nombreux investisseurs internationaux.

C. DEMANDE

La prise en occupation de bureaux en Pologne a totalisé quasi 1,495 million de m² en 2017. Parmi ceux-ci, 54,9 % sont situés à Varsovie (820 100 m²) et les 45,1 % restants sur les marchés régionaux (674 600 m²). Cracovie est le principal de ces marchés, avec 29 % de l'activité régionale en 2017.

La demande à Varsovie provenait quasi exclusivement d'entreprises au cours de l'année passée. Les services professionnels représentaient 15,0 % de cette activité, suivis par le secteur manufacturier et celui de l'énergie à concurrence de 14,0 %. Dans l'ensemble, la demande était bien diversifiée parmi les secteurs.

D. TAUX DE VACANCE

L'importance des développements a mis une pression à la hausse sur le taux de vacance. Toutefois, la demande élevée a fait baisser ce taux. Il était de 11,7 % à Varsovie et de 9,87 % sur les marchés régionaux à la fin de 2016.

E. DÉVELOPPEMENT

On compte au total 275 400 m² de bureaux neufs à Varsovie en 2017, soit une hausse de 5,7 % de l'immobilier de bureaux moderne. À l'heure actuelle, 85 600 m² supplémentaires sont en construction.

Le parc de bureaux modernes a doublé au cours des cinq dernières années sur les marchés régionaux. Les bureaux finis représentaient 459 500 m² en 2017, soit une augmentation de 11,7 % du stock de bureaux modernes. 894 200 m² sont actuellement en construction sur les marchés régionaux.

F. LOCATIONS

Malgré le volume élevé de nouvelles constructions, la demande croissante résulte en une absorption record et des loyers stables. Le loyer des espaces de premier plan reste de 23 €/m²/mois à Varsovie et de 15 €/m²/mois au niveau régional.

G. INVESTISSEMENTS

La Pologne se démarque dans la région CEE. Le volume d'investissements en immobilier commercial a dépassé 5 milliards d'euros en 2017, soit 11 % de plus qu'en 2016.

Les investissements dans l'immobilier de bureaux ont atteint le record de 1,55 milliard d'euros et les rendements primaires se sont compressés à 5,2 % et 6,15 %, respectivement à Varsovie et dans les villes régionales.

Statistiques clés : taux de vacance à Varsovie de 11,7 % ; loyers des espaces de qualité à Varsovie de 23 EUR/m²/mois ; rendement primaire des bureaux à Varsovie de 5,2 %.

sources : CBRE

II. MARCHÉ RÉSIDENTIEL

A. VARSOVIE

Les constructions et les ventes d'immobilier résidentiel neuf se sont poursuivies à un bon rythme en 2017. Les nouvelles unités résidentielles ont augmenté de 14 % de moins qu'en 2016. De plus, on enregistre une hausse de 7,0 % des ventes. Cette situation maintient la croissance des prix.

B. RÉGIONS

Les villes régionales ont également continué leur expansion, mais elles connaissent plus de variations. Lodz et Wrocław ont affiché une croissance des constructions finalisées respectivement de plus de 37 % et de 25 %, par rapport à 2016.

C. POPULATION

La population polonaise a atteint 38 426 millions de personnes d'une année à l'autre. Même si l'élargissement de la population est stable depuis plusieurs années, la croissance économique, la hausse du pouvoir d'achat et les investissements directs étrangers ont contribué au développement du marché résidentiel.

D. PARC DE LOGEMENTS

Au terme de 2015, 67 % de l'immobilier résidentiel étaient situés dans des zones urbaines. Les cinq villes les plus importantes représentaient 20,3 % du parc et hébergeaient 16,6 % de la population.

En 2017, 67 300 nouvelles unités résidentielles ont été achevées. Il s'agit d'un recul de 14,0 % par rapport à la période précédente.

E. PRIX

L'activité récente montre une stabilité des prix sur le marché résidentiel. Sur le marché principal, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté régulièrement (en devise locale) depuis 2012 pour s'établir à 8 332 PLN/m² (2 012 €/m²) à la fin du quatrième trimestre à Varsovie. Les loyers moyens ont légèrement progressé cette année.

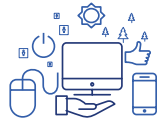
F. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

En 2017 en Pologne, plus de 72 700 unités ont été vendues et environ 67 300 d'entre elles sur six principaux marchés. Cela soutient l'absorption rapide des nouvelles unités sur le marché. On estime que les investisseurs dans le domaine des logements avec option d'achat représentent une large part de la demande.

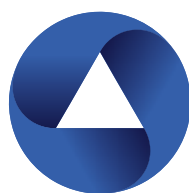
Par ailleurs, les législations récentes influencent le marché. Des réglementations favorisant le logement pour les jeunes facilitent l'accès aux nouveaux candidats et le programme « Housing Plus » accorde des subsides aux ménages à faibles revenus. Les conditions d'octroi de crédits hypothécaires devraient se resserrer en 2018, mais cela devrait apaiser la surchauffe du marché.

Statistiques clés : prix moyen des nouvelles constructions résidentielles de 2 012 €/m² ; 72 700 unités résidentielles vendues ; 67 300 nouvelles unités lancées sur le marché.

sources : Banque Nationale de Pologne (NBP), REAS, Eurostat, Bureau central de statistique polonais



Notre rapport annuel 2018 est également disponible en ligne :
annualreport2018.immobelgroup.com/fr



IMMOBEL
since 1863