

IMMOBEL JAARVERSLAG 2018

MARKTANALYSE : POLEN

I. KANTOORMARKT

A. WARSCHAU

De kantoormarkt in Warschau blijft enorm groeien. Ondanks de indrukwekkende opname, zal het nieuwe aanbod de vraag op middellange termijn naar verwachting lichtjes overstijgen. De vraag is hierbij evenwichtig verdeeld tussen centrale en meer perifere gebieden.

B. REGIO'S

Hoewel onderling sterk verschillend, worden in alle regionale steden in Polen grootschalige bouwprojecten uitgevoerd. De krachtige expansie van de BPO/SSC-sector heeft geleid tot een dynamische groei en sterke polarisatie van de regionale Poolse kantoormarkten, met name in Krakau, Wroclaw en Tricity. Warschau buiten beschouwing gelaten, gaat het hierbij om TIER I-markten die hoog op het verlanglijstje van internationale investeerders staan.

C. VRAAG

De totale kantoeropname in Polen was in 2017 goed voor bijna 1.495 miljoen m². Daarvan neemt Warschau 54,9% (820.100 m²) voor zijn rekening en de regionale markten de overige 45,1% (674.600 m²). Krakau is de grootste van deze regionale markten met 29% van de regionale kantoeropname in 2017.

De vraag in Warschau was vorig jaar bijna volledig toe te schrijven aan bedrijven. Professionele diensten vertegenwoordigden daarbij 15% van de activiteit, gevolgd door de productie-industrie en de energiesector met 14%. Algemeen genomen is de vraag dus goed gespreid over de verschillende sectoren.

D. LEEGSTAND

De sterke ontwikkeling heeft voor een blijvende opwaartse druk op de leegstandscijfers gezorgd. De hoge vraag zorgde niettemin voor dalende leegstandspercentages. Eind 2017 bedroeg de leegstandsgraad 11,7% in Warschau en 9,87% in de regionale markten.

E. ONTWIKKELING

Er werd in 2017 in totaal 275.400 m² nieuwe kantooruimte ontwikkeld in Warschau, goed voor een uitbreiding van het moderne kantoorbestand met 5,7%. Nog eens 85.600 m² is momenteel in aanbouw.

Het moderne kantooraanbod op de regionale markten is de voorbije vijf jaar verdubbeld. In 2017 werd in totaal 459.500 m² nieuwe kantooruimte opgeleverd, goed voor een toename van het moderne aanbod met 11,7%. In de regionale markten komt daar binnenkort nog eens 894.200 m² bovenop.

F. HUURPRIJZEN

Ondanks grootschalige nieuwbouw vertaalt de sterk stijgende vraag zich in recordhoge absorptiecijfers en stabiele huurprijzen. De tophuurprijzen zijn met 23 €/m²/maand in Warschau en 15 €/m²/maand in de regio's ongewijzigd gebleven.

G. INVESTERINGEN

Qua investeringsvolume scoort Polen veruit het best van alle Midden- en Oost-Europese landen. CRE investeerde er voor ruim € 5 miljard in 2017, 11% meer dan in 2016.

De investeringen in kantooruimte bereikten hierbij een recordpeil van € 1,55 miljard, bij dalende prime rendementen van 5,2% in Warschau en 6,15% in de regionale steden.

Kerncijfers: 11,7% leegstand in Warschau; huurprijs van 23 €/m²/maand voor het topsegment in Warschau; prime rendement van 5,2% op kantooruimte in Warschau

Bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT

A. WARSCHAU

De bouw en verkoop van residentieel vastgoed bleef ook in 2017 gestaag groeien. In Warschau daalde de constructie van nieuwe wooneenheden met 14% tegenover 2016. Gekoppeld aan een verkoopvolume dat met 7.0% toenam, zorgde dit voor een stijgend prijsniveau.

B. REGIO'S

Ook in de regionale steden zette deze groei zich door, al verschillen de cijfers behoorlijk van stad tot stad. Zo steeg het aantal opgeleverde nieuwbouwprojecten in Lodz met 37% en in Wroclaw met 25% ten opzichte van 2016.

C. BEVOLKING

De Poolse bevolking groeide aan tot 38.426 miljoen inwoners. Hoewel de bevolkingsgroei al jaren stagneert, zorgen economische groei, toenemende koopkracht en directe buitenlandse investeringen voor een bloeiende woningmarkt.

D. WONINGBESTAND

Eind 2015 was 67% van de woningvoorraad gelegen in stedelijke gebieden. De vijf grootste steden waren hierbij goed voor 20,3% het totale aanbod, hoewel maar 16,6% van de bevolking in deze steden woont.

In 2017 werden 67.300 nieuwe wooneenheden opgeleverd. Een daling met bijna 14% ten opzichte van de vorige periode.

E. PRIJZEN

Op prijsvlak duidt de recente activiteit op een stabiele residentiële markt. De prijzen op de primaire woningmarkt kennen sinds 2012 een gestage groei (in lokale valuta) en bereikten eind Q4 in Warschau een niveau van 8.332 PLN/m² (2.012 €/m²). De gemiddelde huurprijzen zijn ook dit jaar lichtjes gestegen.

F. NIEUWBOUW

In 2017 werden in Polen 72.700 nieuwe wooneenheden verkocht, waarvan zo'n 67.300 op de zes grootste markten. Hieruit blijkt de snelle absorptie van nieuwe eenheden door de markt. 'Rent-to-buy'-beleggers zouden hiervan een significant deel voor hun rekening nemen.

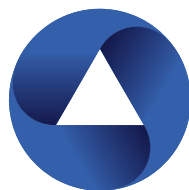
Daarnaast heeft ook recente regelgeving een voelbare impact op markt. Overheidsinitiatieven zoals 'Home for the Young' zijn specifiek gericht op starters, terwijl 'Housing Plus' financiële ondersteuning biedt aan gezinnen met een laag inkomen. Naar verwachting zullen de regels voor kredietverstrekking in 2018 verder worden aangescherpt, wat de verhitte woningmarkt enigszins zal doen afkoelen.

Kerncijfers: gemiddelde prijs voor residentieële nieuwbouw 2.012 €/m²; 72.700 wooneenheden verkocht; marktaanbod gegroeid met 67.300 nieuwe eenheden.

Bronnen: Nationale Bank van Polen (NBP), REAS, Eurostat, Pools Centraal Bureau voor de Statistiek



Ons jaarverslag 2018 is ook online beschikbaar:
annualreport2018.immobelgroup.com/nl



IMMOBEL
since 1863