

INFORMACJA PRASOWA Warszawa, dn. 05.12.2020

# Czy konwersje to przyszłość nieruchomości komercyjnych

**W sektorze nieruchomości komercyjnych wyraźnie widać nowe kierunki inwestycji. Coraz częściej rozważane są też zmiany przeznaczenia inwestycji i konwersje budynków**

Skutki wprowadzonych obostrzeń najbardziej odczuł sektor hotelowy i handlowy. Wielkim wygranym okazał się natomiast segment magazynowy, który w miarę wzrostu rynku e-commerce staje się coraz silniejszy i atrakcyjniejszy dla inwestorów. Mimo zawirowań gospodarczych w nowej rzeczywistości bardzo dobrze radzi sobie także segment mieszkaniowy, w którym sprzedaż pozostaje na stabilnym poziomie.

Ponieważ klasyczne aktywa, przede wszystkim biurowce i obiekty handlowe, stanowią dziś spore wyzwanie inwestycyjne, coraz bardziej poszukiwane są nieruchomości alternatywne, które mogą zapewnić stabilne źródła przychodów. Inwestorzy poszukują możliwości na rynku najmu instytucjonalnego, który w Polsce dopiero się kształtuje. Obecna sytuacja może jednak w zdecydowany sposób wpłynąć na przyspieszenie rozwoju tego segmentu.

**Sektor operacyjnych nieruchomości mieszkaniowych w natarciu**

Na globalnym runku w pierwszych trzech kwartałach br. udział apartamentów na instytucjonalny wynajem, prywatnych akademików i domów seniora w całkowitym wolumenie transakcji inwestycyjnych wzrósł do prawie 30 proc. Wartość napływającego do sektora kapitału w ciągu ostatnich 4 lat wzrosła o 60 proc. A w ostatnich miesiącach można było obserwować spektakularne transakcje dotyczące tej grupy aktywów.

- Na naszym rynku także na znaczeniu zyskuje sektor operacyjnych nieruchomości mieszkaniowych, m.in. prywatne akademiki, domy dla studentów, budynki z mieszkaniami na wynajem, czy domy senioralne, które nawet w obecnych warunkach cechuje na ogół wysokie obłożenie. Na rynku jest kapitał gotowy do inwestycji w tym segmencie, ale podaż jest w nim w Polsce niewielka. Trudno, zarówno o gotowe budynki, jak i obiekty, umożliwiające szybką zmianę ich przeznaczenia. Jeśli chodzi o adaptacje pod taką funkcję duży potencjał ma choćby rynek hotelowy, który w ostatnich latach rozwijał się u nas w szybkim tempie - informuje Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz.

**Zmiany w sektorze hotelowym**

W ostatnim latach obserwowaliśmy trend konwersji nieruchomości biurowych w hotele. Przykładem takiej transformacji może być hostel sieci a&o z 200 pokojami zlokalizowany na warszawskiej Woli, przy ulicy Kasprzaka, który powstał w miejscu, gdzie wcześniej stał ośmiopiętrowy budynek biurowy. Ponad 200 pokoi ma oferować również hotel Vienna House R.evo, którego otwarcie planowane jest w marcu przyszłego roku przy ulicy Mickiewicza w Katowicach w przebudowanym, dawnym budynku biurowym Energożelbetu. Po modernizacji, która potrwać ma do 2022 roku o funkcję hotelową wzbogaci się także Kupiec Poznański. Słynne, poznańskie centrum obok odnowionej powierzchni biurowej oraz galerii handlowej w nowym formacie zyska skrzydło hotelowe. Znaleźć ma się w nim hotel life-stylowej marki AC by Marriott oferujący ponad 150 pokoi, restauracja, bar i sale konferencyjne.

Obecnie jednak to hotele poszukują rozwiązań, które pozwoliłyby im przetrwać. - Rozważane są krótkoterminowe najmy powierzchni hotelowych pod biura, po dostosowaniu pokoi do funkcji gabinetów do czasu, kiedy sytuacja na rynku nie zmieni się. Sposobem na poprawę rentowności obiektów są też konwersje – informuje Katarzyna Tencza, Associate Director Investment&Hospitality w Walter Herz. – To moment, kiedy właściciele obiektów hotelowych powinni spojrzeć na nie z szerszej perspektywy, a w przypadku szczególne trudnej sytuacji, rozważyć możliwości konwersji. Hotele, które z racji swojego charakteru budowane są na gruntach komercyjnych można skonwertować na akademik lub dom senioralny – dodaje Katarzyna Tencza.

Przyznaje, że konwersja hotelu na akademik może być łatwiejsza, biorąc pod uwagę obecne zapotrzebowanie rynku i warunki techniczne. - Jednostki w akademiku są zwyczajowo mniejsze niż pokoje hotelowe, ale przy dobrze skonstruowanym biznesplanie konwersja może okazać się długoterminowo opłacalna. Hotele posiadają spore powierzchnie wspólne, w tym sale konferencyjne czy restauracje, które na potrzeby akademika mogą być zmieniane w pralnie, pokoje do nauki, czy przestrzeń spotkań. Pierwsze kroki w kierunku tego typu konwersji zostały już w Polsce zrobione – zaznacza Katarzyna Tencza.

Właściciele obiektów zlokalizowanych poza aglomeracjami miejskimi, ale w ich pobliżu, a także w atrakcyjnych przyrodniczo destynacjach mogą rozważyć zaś konwersję hotelu na dom seniora w formule assisted living. Podobnie, jak w przypadku akademika, powierzchnie wspólne mogą być tu wykorzystywane jako strefy aktywności dla seniorów.

**Nowe budynki, coraz częściej mieszkaniowe**

Zapadają też dziś coraz częściej decyzje o wyburzeniu biurowców i hoteli na rzecz inwestycji mieszkaniowych. Ostatnim przykładem może być choćby decyzja nowego właściciela hotelu Dal w gdańskim Przymorzu, który w jego miejscu zrealizuje inwestycję mieszkaniową. - Niektórzy deweloperzy mieszkaniowi rozglądają się również za ciekawymi nieruchomościami biurowymi, które mają potencjał do konwersji w nieruchomości mieszkaniowe. W miarę pojawiania się na rynku coraz nowocześniejszych budynków biurowych klasy A i relokacji najemców ze starszych biurowców, właściciele tych drugich będą szukać nowych możliwości dla swoich nieruchomości – mówi Katarzyna Tencza.

W stronę mieszkaniówki idą również najwięksi w kraju deweloperzy biurowi, jak Vastint, Echo Investment, czy Cavatina. Firma Echo Investment zapowiedziała już zwiększenie zaangażowania w sektorze mieszkaniowym. Planuje przede wszystkim duże inwestycje wielofunkcyjne z dominującą rolą mieszkań, w tym także lokali na wynajem, w których powierzchnie biurowe i handlowe stanowić będą tylko dopełnienie. Deweloper zamierza wprowadzić też nowe funkcje do największego w Polsce ośrodka biurowego na warszawskim Służewcu. W miejscu dwóch starszych obiektów biurowych wybuduje osiedle z około 1,2 tys. mieszkaniami na sprzedaż oraz budynek z mieszkaniami na wynajem, sklepy i punkty usługowe z zieloną przestrzenią wokół nich.

Wyburzanie starych budynków i realizacja na odzyskiwanych działkach obiektów o innym przeznaczeniu nie jest niczym nowym. Znacznie bardziej wymagająca, zdaniem ekspertów, jest zmiana funkcji istniejących budynków, szczególnie konwersja biurowców w budynki mieszkalne. Takie projekty realizowane były na przykład w Holandii, czy po kryzysie finansowym z 2008 roku w londyńskim City, ale jak dotąd należą do rzadkości. Powodem są wysokie koszty adaptacji, szczególnie jeśli chodzi o przebudowę węzłów wodno-kanalizacyjnych. Nie jest najłatwiejsze dostosowanie takiej nieruchomości do obowiązujących przepisów, co wiąże się z ich odbiorem. Poza tym, ograniczenie stanowią przepisy planistyczne.

# Ewolucja i konwersje centrów handlowych

# Centra handlowe, chcąc dostosować się do nowych warunków, mogą zaś na przykład wziąć pod uwagę zmianę struktury najemców, by znów w pełni wykorzystać możliwości obiektów. Przebudować profil z handlowego w usługowy, ponieważ tradycyjny model stricte handlowy ze względu na zmianę nawyków zakupowych staje się teraz coraz bardziej ryzykowny. W zależności od potrzeb w danej lokalizacji centra mogą na przykład przekształcać ofertę w kierunku usług medycznych, miejsca rozrywki, zabaw dla dzieci, oferty sportowej, albo pójść w stronę eko ze stałymi targami ze zdrową żywnością.

# W pewnych przypadkach możliwa byłoby również konwersja centów handlowych, jak stało się to np. z Westside Pavilion w Los Angeles, gdzie obiekt zakupiony przez Google będzie przekształcony w kompleks biurowy po zakończeniu przebudowy w 2022 roku. Centrum handlowe SM Mall of Asia w Manili, jedno z największych na Filipinach przekształcone zostało natomiast w centrum medyczne, oferujące różnorodne usługi w tym zakresie.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie kraju. Od 8 lat firma świadczy kompleksowe i strategiczne usługi doradcze w całej Polsce. Eksperci Walter Herz doradzają inwestorom, właścicielom nieruchomości i najemcom. Firma zapewnia pełną obsługę, zarówno firmom z sektora prywatnego, jak i publicznego. Doradcy Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych oraz świadczą usługi doradcze przy realizacji projektów inwestycyjnych w sektorze komercyjnym i hotelowym.

Firma ma siedzibę w Warszawie oraz odziały regionalne w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi. Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski. Prowadzi szkolenia stacjonarne w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.