

INFORMACJA PRASOWA Warszawa, dn. 20.01.2021

**Zwycięzcy i przegrani rynku nieruchomości**

**Zmiany, jakie zachodzą na rynku nieruchomości przyniosą nowych liderów i duże przemiany we wszystkich jego segmentach**

1. Jakie zmiany zaszły na rynku nieruchomości komercyjnych w 2020?

Sektor nieruchomości pokazał, że jako rynek kapitałowy jest odporny na kryzys. Największym beneficjentem 2020 roku był segment magazynowy z rekordowym w swojej historii wolumenem transakcyjnym. Zmiany wywołane przez pandemię, szybki wzrost e-commerce i transformacja łańcuchów dostaw spotęgowały zapotrzebowanie na obiekty magazynowe oraz centra logistyczne i skierowały uwagę inwestorów w stronę projektów z tego segmentu.

Ponadto, do wszystkich firm na dużą skalę wkroczyła technologia, która wkrótce zrewolucjonizuje naszą pracę i działania, podobnie jak sposób funkcjonowania biurowców oraz innych obiektów komercyjnych. Wprowadzane są systemy zarządzania budynkami oraz rozwiązania i aplikacje usprawniające pracę. Jesteśmy świadkami szybkiego upowszechniania się nowoczesnych rozwiązań w zakresie cyfryzacji, automatyzacji i digitalizacji procesów biznesowych, a także ekologii i ochrony zdrowia.

Ubiegły rok zapoczątkował przechodzenie z tradycyjnego modelu pracy na bardziej elastyczny i wprowadzanie hybrydowego systemu pracy. Część najemców rozpoczęła analizy dotyczące zapotrzebowania na powierzchnię biurową w nowej sytuacji rynkowej, ale większość firm wstrzymuje się jeszcze z podejmowaniem zdecydowanych działań. Stąd to renegocjacje umów były najczęściej wybieraną opcją przez najemców w ubiegłym roku. Niemniej, pandemia nie okazała się przeszkodą w zawieraniu spektakularnych umów najmu.

Dla handlu, który najbardziej ucierpiał, kluczowe będzie odmrożenie gospodarki. Nowoczesne centra w atrakcyjnych lokalizacjach prawdopodobnie umocnią jeszcze swoją pozycję. Nie lada wyzwanie stoi natomiast przed mniejszymi i starszymi obiektami w gorszych lokalizacjach. Część z nich będzie musiała przemyśleć różne opcje, łącznie ze zmianą funkcji. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że w nowych realiach na znaczeniu zyskały mniejsze kompleksy, jak parki handlowe i centra convenience, z których teraz chętnie korzystają klienci.

1. Jakim kierunku będzie zmierzał rynek w tym roku?

Największym wyzwaniem tego roku jest sytuacja związana z powrotem do biur oraz wznowieniem działalności galerii handlowych w kontekście zmiany sposobu świadczenia pracy i radykalnej zmiany zwyczajów zakupowych.

Wśród trendów rynkowych, jakie coraz bardziej będą widoczne można wymienić wzrost aktywności deweloperów w segmencie gruntów logistycznych, rozwój last mile logistics oraz dywersyfikację portfeli przez inwestorów, którzy pójdą także w kierunku inwestycji alternatywnych m.in. z segmentu PRS, akademików, czy centrów danych. Będziemy również obserwować inwestycje w mieszkania dla seniorów i projekty opieki zdrowotnej. Przy czym, możliwości inwestowania w takie obiekty będą poszukiwać, nie tylko firmy, ale także prywatni inwestorzy, którzy odchodzą od deficytowych lokat.

Ogólne zainteresowanie gruntami jest bardzo duże, co pokazuje, że deweloperzy i inwestorzy są gotowi do procedowania kolejnych inwestycji i inicjowania nowych projektów. Widzimy również, że deweloperzy coraz chętniej realizują projekty w formule JV, częściowo dzieląc się zyskiem w różnych formułach z właścicielami gruntów.

Coraz istotniejsza dla inwestorów staje się także kwestia realizacji projektów z certyfikatami środowiskowymi, które wpisują inwestycje w trend zerowego bilansu energetycznego, ograniczania śladu węglowego, czy zero waste.

Automatyzacja w logistyce sprawia, że czas dostawy zakupów online staje się krótszy, a tym samym dynamicznie rosną kompleksy umożliwiające magazynowanie na obrzeżach miast, w tym projekty w formule SBU (Small Business Units). Segment magazynowy nie tylko okazał się odporny na kryzys, pozostając jako jedyny na tym samym poziomie czynszowym, ale bardzo wzmocnił i nadal umacnia swoją pozycję. W kolejnych latach magazyny będą wyrastać na coraz większą gwiazdę rynku nieruchomości, a pozycja naszego kraju jako jednego z głównych hubów logistycznych na kontynencie będzie coraz mocniejsza. W Polsce aktualnie pozostaje w budowie ponad 1,5 mln mkw. powierzchni magazynowych, z których przeszło 70 proc. jest wynajęte.

1. Jak zmieni się struktura popytu na powierzchnie biurowe w związku z rozpowszechnianiem się home office? Czy w tym roku będziemy obserwować falę relokacji?

Widzimy dużą liczbę renegocjacji, które stanowią około 50 proc. transakcji, podczas gdy wcześniej wskaźnik ten wynosił 20-30 proc. Rynek biurowy jest w procesie zmiany, ale dywagowanie o jego zmierzchu jest dużym nadużyciem. Model hybrydowy, który już na stałe zadomowi się w naszym życiu spowoduje, że biura będą inne. Jakie dokładnie okaże się dopiero, kiedy firmy na większą skalę będą do nich wracać i intensywnie korzystać. Kluczowe decyzje w sprawie zmiany miejsca pracy nadal odkładane są do czasu, gdy najemcy będą mogli zdefiniować od nowa swój model biznesowy.

Mamy natomiast wiele sygnałów, że pełny home office nie sprawdza się ze względu na brak możliwości kreatywnej pracy, zdobywania umiejętności, szkolenia młodych pracowników, budowania relacji i więzi z firmą, czy wymiany informacji. Dlatego tradycyjne biura pozostaną fundamentalne dla funkcjonowania organizacji.

Widoczny jest spadek popytu na powierzchnię, ale firmy nie rezygnują z wynajmu biur. W nowym systemie firmy będą prawdopodobnie pracować na zmienionych powierzchniach, które będą musiały stwarzać możliwość elastycznego dostosowywania do zmieniających się potrzeb. Najemcy poszukują teraz przede wszystkim bezpiecznych biur w lokalizacjach umożliwiających swobodny dojazd komunikacją i własnymi środkami transportu. W obiektach zapewniających liczne udogodnienia oraz dodatkowe usługi, sprzyjające zdrowiu i poprawie samopoczucia. Zgłaszane jest zapotrzebowanie na przestrzeń, która sprzyja kreatywności i umożliwia aranżację stref przystosowanych do spotkań zespołowych.

1. Czy na rynku biurowym pojawi się nadpodaż?

Na niektórych rynkach pojawi się, ale tylko na tych, na których planowana jest duża nowa podaż. Tym samym, w niektórych lokalizacjach wzrośnie poziom pustostanów, co będzie dla tych miast zdrową zmianą, bo szersza oferta przyniesie w nich więcej opcji wyboru.

Jednocześnie należy wspomnieć, że widoczne jest spowolnienie budów. Większość projektów deweloperskich prowadzona jest bez opóźnień, ale w przypadku części inwestycji naturalnym działaniem będzie przesunięcie w czasie, a nawet wstrzymanie budowy projektów. Dotyczy to inwestycji, które są gorzej usytuowane. Takie decyzje pozytywnie wpływać będą natomiast na absorpcję istniejącej powierzchni na danym obszarze. Inwestorzy, którzy przygotowują inwestycje do budowy zmuszeni są natomiast do poszukiwania możliwości zabezpieczenia umów pre-lease dla większej części powierzchni. W tych przypadkach najemcy zdecydowani na taki ruch będą zapewne chętnie wynagradzani.

Mamy sygnały, że globalne korporacje będą lokować nowe miejsca pracy w Polsce. Jest też szansa na relokacje do naszego kraju biznesu z Azji i Europy Zachodniej oraz USA, co przyczyni się do wzrostu popytu na biura. Nie ulega wątpliwości zatem, że wysokiej jakości powierzchnie na głównych rynkach biurowych w kraju będą nadal poszukiwane.

1. Czy inwestorzy są wciąż aktywni w Polsce? W nieruchomości, z którego sektora głównie celują? Z jakim rezultatem zamknął się ubiegły rok na rynku inwestycyjnym?

Wolumen zawartych transakcji i wielkość kapitału, jaki zainwestowali w minionym roku w Polsce globalni gracze pokazuje, że pomimo zawirowań nasz kraj to dobre miejsce do inwestycji i co ważne bezpieczne. Potwierdzali to również liczni goście cyklicznych wydarzeń Why Invest in Poland, jakie organizowaliśmy w zeszłym roku.

W 2020 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce był o jedną czwartą mniejszy niż rok wcześniej, wyniósł 5,6 mld euro. Królował segment magazynowy, który odpowiadał prawie za połowę transakcji. W najbliższych miesiącach popyt na aktywa z tego segmentu prawdopodobnie będzie utrzymywał się na równie wysokim poziomie. Jest to widoczne również w rozbudowie banków ziemi. W ostatnim czasie najchętniej nabywane były grunty pod logistykę. To najbardziej gorący towar na rynku nieruchomości, pod warunkiem jednak, że parcele mają pozwolenie na budowę lub WZ, bo bez nich inwestorzy wykazują znacznie mniejszą chęć do zakupu.

Sektor biurowy, który wcześniej dominował, przyciągnął prawie 40 proc. wszystkich transakcji inwestycyjnych. Jako, że obostrzenia najbardziej dotknęły rynek retail zainteresowanie nieruchomościami handlowymi było bardzo małe. Transakcje dotyczyły głównie mniejszych retail parków. Zmiany zachodzące na rynku spowodowały, że inwestorzy zaczęli poszukiwać alternatywnych klas aktywów. Dużą dynamiką wykazał się sektor PRS oraz akademików, gdzie kilka transakcji zrealizowanych zostało przez fundusze, które nie były jeszcze obecne na polskim rynku.

Według naszych  analiz w 2020 roku rynek magazynowy odnotował kompresję stóp procentowych o 0,25 proc. do poziomu 5,5 proc., podczas gdy rynek biurowy w najlepszych lokalizacjach do wysokości około 5 proc. Na rynku retail zmieniła się ich wysokość o 0,5 proc. do 5,5 proc. w skali roku.

Rosnąca liczba funduszy zainteresowanych naszym rynkiem, jak i aktywność obecnych na nim podmiotów sugeruje, że dynamika transakcji inwestycyjnych w tym roku będzie rosnąca i być może będziemy mogli zobaczyć kolejne rekordy.

1. Jaki był ubiegły rok dla Walter Herz? Jakie plany ma firma na ten rok?

2020 był rokiem pełnym wyzwań oraz intensywnych działań. Śmiało możemy powiedzieć, że okazał się dla nas bardzo dobry. W minionych miesiącach mieliśmy okazję przeprowadzić wiele spektakularnych i rekordowych dla firmy transakcji, a także zorganizować wydarzenie Why Invest in Poland, w którym uczestniczyło ponad 500 gości z 76 krajów. Podsumowując spotkania możemy powiedzieć, że nastroje wśród globalnych inwestorów są bardzo pozytywne, co dobrze wróży procedowaniu transakcji w tym roku i kolejnych latach.

Nasze plany na ten rok wiążą się z dalszym rozwojem działu odpowiedzialnego za sektor biurowy, jak i inwestycyjny oraz rozbudową struktur odpowiedzialnych za segment magazynowy.

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.