



Tekst: Marta Kubacka

NOWA RZECZYWISTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH NA FUNDAMENCIE magazynów

Nieruchomości komercyjne są ukierunkowane na osiągnięcie zysku. Czy pandemia koronawirusa to zmieniła? Tak! Wiele z nich zmieniło swój tryb na przetrwanie, ale nie wszystkie. Koronawirus wstrzymał segment nieruchomości biurowych i handlowo-usługowych, ale nie magazynowych!

R

ozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego miało ogromny wpływ na dalsze losy nieruchomości, również komercyjnych.

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

O świetnej sytuacji rynku magazynowego przed pandemią koronawirusa pisaliśmy w poprzednim numerze „Strefy Nieruchomości”. Dla przypomnienia – w 2019 roku wybudowano około 2,7 mln mkw. powierzchni magazynowych, czyli o 23 proc. więcej niż w 2018 roku. Podobnie rozpoczął się 2020 rok. W marcu, kiedy sytuacja diametralnie się zmieniła, rynek nieruchomości komercyjnych, w tym magazynowych, musiał zmierzyć się z nieznanymi dotąd uwarunkowaniami.

Sytuację nieruchomości magazynowych po uderzeniu pandemii podsumowała Joanna Sinkiewicz w raporcie „Trends Radar” przygotowanym przez międzynarodową firmę doradczą Cushman & Wakefield.

– Trzeba przyznać, że rynek powierzchni magazynowych ma się całkiem dobrze w porównaniu z innymi sektorami nieruchomości komercyjnych. Mimo to ogólny obraz jest bardzo złożony. W niektórych sektorach najemcy zmagają się z ogromnymi trudnościami

biznesowymi. Inne firmy rozwijają się w znacznie szybszym tempie niż kiedykolwiek wcześniej, w dużej mierze dzięki przyspieszonemu wzrostowi sprzedaży e-commerce – poinformowała Joanna Sinkiewicz.

Jaki konkretnie wpływ miała pandemia koronawirusa na globalne firmy, które inwestują w Polsce? Zapyaliśmy o to międzynarodową firmę doradczą JLL, świadczącą kompleksowe usługi na rynku nieruchomości. Jak to określił **Tomasz Mika, Dyrektor Działu Powierzchni Magazynowo-Przemysłowych w Polsce**, wyniki w pierwszym kwartale tego roku były bardzo dobre.



Tomasz
Mika
JLL

– Kolejne miesiące mogą natomiast stanąć pod znakiem mniejszej liczby zawieranych transakcji, co wynika z niepewności panującej na międzynarodowych rynkach.

Firmy obserwują rozwój obecnej sytuacji, koncentrując się przy tym przede wszystkim na konieczności zadbania o bezpieczeństwo pracowników i trwających operacji biznesowych – tłumaczył Tomasz Mika.

Dyrektor Działu Powierzchni Magazynowo-Przemysłowych JLL w Polsce, która specjalizuje się między innymi w doradztwie na

rynku nieruchomości przemysłowych, biurowych, handlowych, mieszkaniowych i hotelowych wyjaśnił również, że drugi kwartał przynosi zmniejszenie poziomu popytu, a firmy wstrzymują decyzje inwestycyjne, cierpliwie obserwując rozwój sytuacji i oczekując na to, co przyniesie przyszłość. Stąd też obserwujemy spadek liczby rozpoczynanych inwestycji, przede wszystkim spekulacyjnych. Co jednak ważne, zdecydowana większość magazynów w Polsce funkcjonuje normalnie, a to dzięki bardzo zdecydowanej reakcji najemców na pojawienie się epidemii. (...) Warto też podkreślić, że w maju nastąpił wzrost zapytań o powierzchnie magazynowe w porównaniu do kwietnia 2020. To dowodzi silnych fundamentów biznesowych polskiego rynku magazynów.

Jak natomiast poradziła sobie spółka SEGRO, wiodący właściciel, zarządca i deweloper nowoczesnych powierzchni magazynowych oraz produkcyjnych?



Waldemar
Witczak
SEGRO

– W obecnej sytuacji mamy do czynienia z różnymi zachowaniami przedsiębiorców – niektóre firmy decydują się na kontynuację działań, które rozpoczęły się przed lockdownem, inne na pewien czas wstrzymały ekspansję, a jeszcze inne są właśnie teraz bardziej aktywne i poszukują do prowadzenia swojego biznesu dodatkowych powierzchni magazynowych. Z racji tego, iż SEGRO posiada swoje parki logistyczne w atrakcyjnych lokalizacjach, blisko węzłów transportowych oraz rynków zbytu, w dalszym ciągu zainteresowanie najmem powierzchni magazynowych jest duże i utrzymuje się na stabilnym poziomie – poinformował Waldemar Witczak, Dyrektor Regionalny SEGRO.

Dyrektor SEGRO, odpowiedzialny za rozwój Warszawy, Polski Centralnej oraz Zachodniej, wyjaśnił również, że na rynku nieruchomości magazynowych nastąpił spadek liczby inwestycji o charakterze spekulacyjnym i wzrost zainteresowania ze strony przedsiębiorców magazynami ostatniej linii. Jest to przede wszystkim wypadkowa rozwoju branży e-commerce, zarejestrowanych w ostatnich miesiącach wzrostów sprzedaży w tym właśnie kanale, a co za tym idzie – większym zapotrzebowaniem na magazyny w obrębie dużych miast lub w ich pobliżu. (...) Pytany o prognozę, odpowiedział:

– W dalszym ciągu myślimy o zwiększaniu portfela i stawiamy na rozwój poprzez rozsądne akwizycje i projekty deweloperskie. Poszukujemy również nowych gruntów i przygotowujemy pozwolenia dla tych, które już wchodzi w skład naszych parków. W perspektywie tego roku nie mamy w planach sprzedaży żadnej z naszych nieruchomości, a najbliższe miesiące spożytkujemy na kontynuację dotychczasowych projektów.

W przyszłości dobra passa powierzchni magazynowych raczej nie ulegnie zmianie. Wpływ na to ma stabilna pozycja tego sektora, świetna lokalizacja kraju na arenie międzynarodowej oraz niskie koszty pracy. To ważne szczególnie dla zagranicznych inwestorów, którzy jak pamiętamy z poprzedniego artykułu, wynajmują połowę hal magazynowych w Polsce.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE I HANDLOWO-USŁUGOWE

Swoje piętno COVID-19 odbił na nieruchomościach biurowych. Koronawirus spowodował, że wiele biurowców opustoszało. Pracownicy przeszli na zasiłki lub pracę zdalną, a właściciele firm zostali z problemami finansowymi. W wyniku wprowadzonych obostrzeń mocno ucierpiały coworkingi. Sytuacja na rynku najmu powierzchni handlowych jest bezpieczniejsza. Raczej nie można spodziewać się obniżki czynszów, ewentualnie najemcy będą oczekiwać zwiększenia standardu odnoszącego się do wzrostu wymagań bezpieczeństwa i higieny. Przedsiębiorcy mogą też decydować się na redukcję kosztów.

– Niektórzy najemcy będą rozważać zmniejszenie zajmowanych powierzchni ze względów finansowych – sugeruje Krzysztof Misiak, International Partner, Head of Cushman & Wakefield Poland.

Nakaz zamknięcia galerii handlowych, zarówno tych większych, jak i mniejszych, odbił się na kieszeniach przedsiębiorców. Choć w pierwszym kwartale 2020 r. całkowite zasoby powierzchni handlowej wzrosły o ponad 72 000 mkw., to większość z nich musiała w dużej części zamknąć swoje drzwi przed klientami. Polska otworzyła obiekty handlowe 4 maja. Nie wszyscy przetrwali próbę, do której nikt nie mógł się przygotować. Raport Polskiej Rady Centrów Handlowych „Retail Research Forum Crisis” informuje, że w przeciętnym centrum handlowym otworzyło się średnio 70–90 proc. placówek.

– Zależnie od kategorii handlowej, obroty ponownie otwartych sklepów kształtują się bardzo różnie – poinformowała Anna Zachara-Widła, Research Education Manager Polska, Rada Centrów Handlowych.

Z wielkimi problemami powrotu do rzeczywistości boryka się branża turystyczna i beauty. Sytuacja z pewnością zmieni się na lepsze, o ile wirus odpuści. Ci, którzy przetrwali trudny okres, będą skłaniaли się do zwiększenia standardów i zasad higieny, aby klienci czuli się bezpiecznie.

Ekspert międzynarodowej firmy doradczej rynku nieruchomości Savills, spodziewają się, że aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości w Polsce obniży się w stopniu podobnym do naszych prognoz europejskich, z sektorem handlowym i hotelowym doświadczającymi największego spadku wolumenu obrotów. Natomiast inwestycje w nieruchomości logistyczne, obecnie najbardziej poszukiwany sektor, powinny pozostać odporne na zawirowania rynkowe. (...) Całkowity wolumen transakcji w sektorze biurowym będzie zależał od kilku dużych transakcji, pierwotnie planowanych w tym roku, których ewentualna finalizacja pokaże realny wpływ kryzysu wywołanego przez COVID-19 na płynność rynku – powiedział dla www.propertyjournal.pl Marek Paczuski, dyrektor w dziale doradztwa inwestycyjnego Savills. Należy jednak wziąć pod uwagę, że pandemia koronawirusa jeszcze się nie skończyła i trudno przewidzieć jej skutki w przyszłości.

Źródło:

<https://media.pl.cushmanwakefield.com.pl/pr/503765/rynek-nieruchomosci-w-obliczu-zmian-cushman-wakefield-podsumowuje-pierwszy-kwartal-2020-r>
<http://www.propertyjournal.pl/zalamanie-inwestycji-na-europejskim-rynku-nieruchomosci-będzie-krotkotrwale/>
<https://prch.org.pl/baza-wiedzy>