

SAVILLS: 10 KLUCZOWYCH TRENDÓW

Wstępne posumowanie 2020 roku i prognozy na najbliższe miesiące dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce



Wysoka podaż nowej powierzchni biurowej w Polsce (ponad 780 000 m kw.)

Całkowite zasoby
ok. 11,8 mln m kw.



Ograniczona podaż nowej powierzchni handlowej.

Całkowite zasoby
ok. 12,5 mln m kw.



Niewielki spadek podaży nowej powierzchni magazynowej i przemysłowej.

Całkowite zasoby
ok. 20,8 mln m kw.



Rok 2020 na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce został zdominowany przez pandemię. Nie dotknęła ona jednak w równym stopniu wszystkich sektorów. Wytworzyła lub przyspieszyła za to zjawiska, z których część prawdopodobnie zostanie z nami na dłużej. Firma doradcza Savills wstępnie podsumowuje 2020 r. i prognozuje trendy na kolejne 12 miesięcy.

„Ten rok z pewnością należał do magazynów. To niezwykle pożądana klasa aktywów, która w trakcie pierwszych trzech kwartałów zanotowała ponad 200% wzrost wartości transakcji w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, odpowiadając za blisko połowę całkowitego kapitału zainwestowanego w nieruchomości komercyjne w Polsce w tym okresie. 2021 rok może być rokiem przejściowym, w którym nadal będziemy obserwować negatywne konsekwencje Covid-19. Wierze jednak, że na rynku nieruchomości szybko dostrzeżemy efekt szczepionki, a wraz ze znoszeniem obostrzeń i opanowywaniem pandemii na rynek powróci optymizm, a za nim podąży kapitał.

Tomasz Buras
CEO Savills w Polsce



NAJWAŻNIEJSZE TRENDY 2020 ROKU:



Czarny łabędź

Na początku 2020 r. oprócz świętowania kolejnego niezwykle udanego roku na rynku nieruchomości komercyjnych, jego uczestnicy zastanawiali się, czy kolejne miesiące przyniosą wieszczzone od dłuższego czasu spowolnienie. Kiedy nastąpiło, jego niepowiązane z gospodarką źródło było ogromnym zaskoczeniem. Nie oszczędziło ono również rynku nieruchomości, choć nie dotknęło ono wszystkich sektorów w równym stopniu. W niektórych oznaczało wyhamowanie projektów deweloperskich, a w innych, np. w branży hotelarskiej czy handlowej, praktycznie brak możliwości prowadzenia biznesu przez pewien okres. Po trzech pierwszych kwartałach 2020 r. popyt na rynku najmu powierzchni biurowych w Warszawie był niższy o 35% od odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku, a sam trzeci kwartał był pod tym względem najniższy od 10 lat. Wstępne szacunki za 2020 r. prognozują również spadek wolumenu transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych o ok. 30% rdr.



Rok magazynów

Nieruchomości magazynowe, spośród wszystkich sektorów rynku nieruchomości komercyjnych, wykazały stosunkowo największą odporność na negatywne efekty gospodarcze pandemii. Przyczynił się do tego wzrost popularności zakupów przez internet, za którym szły inwestycje w rozwój tego kanału sprzedaży wielu sieci handlowych, a także rozwój sieci spożywczych, które mogły funkcjonować nieprzerwanie nawet w czasie lockdownu. Według wstępnych danych, w 2020 r. w Polsce oddano do użytku ok. 2 mln nowoczesnej powierzchni magazynowej, co zwiększyło jej całkowite zasoby do blisko 20,8 mln m kw. Po trzech pierwszych kwartałach odnotowano również rekord na rynku najmu powierzchni magazynowej (3,7 mln m kw.). Na rynku inwestycyjnym magazyny już w trzecim kwartale przekroczyły, dotychczas najwyższy w historii, zeszłoroczny wolumen. Prognozujemy, że wartość transakcji inwestycyjnych za cały 2020 r. w tym sektorze może znacząco przekroczyć 2 mld euro. Dalszemu rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyjać będzie m.in. globalny trend nearshoringu, w ramach którego część produkcji może być przenoszona do krajów bliższych producentowi i jego rynkom zbytu, a także coraz większe zapotrzebowanie na magazyny miejskie do obsługi tzw. logistyki ostatniej mili.



Praca zdalna

Jedna z podstawowych metod walki z pandemią zakłada ograniczenie kontaktów międzyludzkich, co przełożyło się na powszechne wdrożenie pracy zdalnej. Obłożenie w nowoczesnych budynkach biurowych w 2020 r. było zróżnicowane, ale spadki sięgały nawet ponad 80%. Obiekty te jednak w dalszym ciągu, w przeciwieństwie do czasowo wyłączanych z użytkowania powierzchni handlowych w galeriach, pozostają do dyspozycji najemców. Pracownicy i pracodawcy równie szybko dostrzegli korzyści, jak i ograniczenia wynikające z permanentnej pracy z domu. Z tego względu, by umożliwić bezpieczne korzystanie z biura część firm wdrożyła system rotacyjny i zaadoptowała swoją powierzchnię do zasad dystansu społecznego. Właściciele nieruchomości zaczęli z kolei wprowadzać podwyższony reżim sanitarny obejmujący np. zwiększenie cyrkulacji świeżego powietrza, ozonowanie wind czy regularną dezynfekcję najczęściej dotykanych powierzchni. Zdalny tryb pracy spopularyzował też wiele narzędzi proptech'owych, m.in. wirtualne spacerki.



Podnajmy

Pomimo zauważalnego wzrostu stopy pustostanów, jaki nastąpił w drugiej połowie 2020 r., oparta na długoterminowych umowach struktura rynku najmu powierzchni biurowych sprawiła, że nawet w przypadku chęci rezygnacji z tradycyjnego biura, trudno jest taką decyzję szybko wprowadzić w życie. Wiele firm, chcąc zwolnić część zajmowanej przez siebie powierzchni, zaczęło poszukiwać chętnych na jej podnajem. Zjawisko to przybrało tak dużą skalę, że obecnie na rynku warszawskim szacuje się, że na zasadach podnajmu dostępnych jest ponad 100 000 m kw. powierzchni. Takie rozwiązanie to nie tylko szansa na wygenerowanie oszczędności dla dotychczasowego najemcy, ale również okazja dla firm, które mogą przenieść swoją siedzibę pod prestiżowy adres, a dodatkowo często otrzymać w pełni umeblowane biuro na atrakcyjnych warunkach czynszowych i z krótszym okresem najmu.



Negocjacje

Pandemia Covid-19 jest zjawiskiem tak nietypowym, że całkowicie odbiega od przyjętych na rynku nieruchomości norm i wymyka się zwyczajowym ramom określającym w dotychczasowych umowach. Doprowadziło to do sytuacji, w której właściciele nieruchomości i najemcy, a także przedstawiciele instytucji finansujących, musieli usiąść do stołu i wypracować nowe rozwiązania. Rozmowy te doprowadzały do takich zjawisk jak krótkoterminowe przedłużenia umów najmu na rynku biurowym, czy też odroczenia lub okresowe zwolnienia z płatności czynszu na rynku handlowym. Negocjacje były szczególnie trudne w sektorze handlowym i podkreśliły wagę relacji pomiędzy stronami, o co na bieżąco powinni dbać m.in. zarządcy nieruchomości. Lekcja wyciągnięta z okresu pandemii wpłynęła również na nowo podpisywane umowy najmu, w których zaczęły się pojawiać zapisy dotyczące Covid-19 i występowania podobnych zjawisk w przyszłości, a także takie, które gwarantują najemcom większą elastyczność.

PROGNOZOWANE TRENDY NA 2021 ROK:



Efekt szczepionki

Wszystkim negatywnym skutkom gospodarczym pandemii koronawirusa towarzyszy również niepewność co do okresu ich trwania. Również uczestnicy rynku nieruchomości komercyjnych zadają sobie pytanie, na ile Covid-19 na trwałe zmieni sposób funkcjonowania poszczególnych sektorów. Dominuje opinia, że pandemia przyspieszyła i tak nieuniknione procesy, takie jak rozwój branży e-commerce czy upowszechnienie się elastycznych rozwiązań. Te zmiany zapewne zostaną z nami na dłużej, a powrót do dawnej rzeczywistości na innych polach będzie uzależniony od tempa i skuteczności walki z Covid-19. Pozytywnym sygnałem dla rynku było ogłoszenie zakończenia prac nad szczepionką. Daje to nadzieję na stopniowe ożywienie, w tym wzrost aktywności na rynku inwestycyjnym, który pozwoli rozpocząć gonitwę za powrotem do rekordowych wyników odnotowywanych w Polsce w latach 2018-2019.



Hybryda

Pomimo będącej na horyzoncie szczepionki na Covid-19, zdalny tryb pracy pozostanie z nami jeszcze przez jakiś czas, a wiele firm prawdopodobnie zdecyduje się w pewnym wymiarze utrzymać go na stałe. O ile jeszcze w 2020 r. część najemców mogła odwlekać decyzje odnośnie najmu powierzchni biurowej, z upływem czasu coraz więcej z nich będzie musiało określić swoją wizję pracy w najbliższych latach. Z naszych obserwacji wynika, że dominuje podejście hybrydowe. Przejawia się ono zarówno w trybie pracy jak i strategii najmu. W biurach coraz częściej adaptowany będzie system hot deskingu, w ramach którego coraz mniej biur będzie przypisanych na stałe poszczególnym osobom, a większy nacisk położony zostanie na tworzenie przestrzeni do kreatywnej pracy zespołowej. Z kolei same umowy najmu dużo rzadziej będą zakładały powierzchnię na ekspansję, przyjmując, że do tego celu wykorzystane będą powierzchnie elastyczne, w tym biura satelickie zlokalizowane u operatorów coworkingowych i w biurach serwisowanych.



Sektor publiczny

Już w 2020 r. zauważalny był wzrost roli sektora publicznego na rynku najmu powierzchni biurowych. W samej Warszawie w okresie od początku stycznia do końca września, spółki z udziałem Skarbu Państwa odpowiadały za blisko jedną czwartą całkowitej ilości wynajętej powierzchni biurowej (105 000 m kw.). To również do tego rodzaju spółki należała, podpisana już w trakcie pandemii, największa umowa najmu w historii całego rynku biurowego w Polsce, w ramach której PZU przeprowadzi się do Generation Park (47 000 m kw.). W 2021 r. spodziewamy się kontynuacji tego trendu na rynku najmu, a w ślad za nim obiekty wynajęte sektorowi publicznemu będą coraz częściej przedmiotem transakcji na rynku inwestycyjnym.



Nowa alternatywa

W 2021 r. alternatywne klasy aktywów w dalszym ciągu będą zyskiwać na popularności i coraz częściej będzie się je wymieniać jednym tchem obok tradycyjnych sektorów nieruchomości. Rozwój ten będzie szczególnie widoczny w przypadku apartamentów na instytucjonalny wynajem (PRS). Prywatne domy studenckie również powinny wzbudzać zainteresowanie inwestorów, gdyż w 2020 r. pomimo zdalnego trybu nauczania, odnotowały stosunkowo niewielkie spadki obłożenia. Stanowią one atrakcyjną alternatywę wobec najmu mieszkania dla studentów, którzy łączą naukę z pracą zawodową w danym mieście lub nie chcą wracać do domu rodzinnego. Póki co najwolniej rozwija się rynek budownictwa senioralnego, jednak w dłuższej perspektywie sprzyja mu postępująca zamożność i starzenie się społeczeństwa w Polsce. Nową alternatywą stają się centra danych oraz, w nieco mniejszym stopniu, farmy solarne, będąc atrakcyjnymi produktami inwestycyjnymi, m.in. dzięki bardzo niewielkiemu uzależnieniu od czynnika ludzkiego.



ESG

Skrót ESG (ang. Environmental, Social and Corporate Governance) po polsku tłumaczony jest najczęściej jako środowisko (E), społeczna odpowiedzialność (S) i ład korporacyjny (G). Zmiany klimatyczne, kulturowe, pokoleniowe, czy technologiczne, to czynniki, które pośrednio wpływają na rynek nieruchomości m.in. poprzez to, w jaki sposób pracujemy czy robimy zakupy. Z czasem ten wpływ będzie rósł i przekładał się bezpośrednio również na kwestie związane z najmem czy zakupem nieruchomości. ESG dla funduszy inwestycyjnych i międzynarodowych korporacji staje się coraz istotniejszym kryterium oceny przy podejmowaniu decyzji biznesowych.