

SAVILLS: 10 KLUCZOWYCH TRENDÓW.

Czym żył rynek nieruchomości w 2017 roku
i o czym będzie się mówić w 2018 roku?

grudzień 2017

Możliwy rekordowy
wolumen transakcji
na rynku inwestycyjnym.

powyżej 4,6 mld euro



Nowa podaż powierzchni
biurowych w 2017 r.

800 000 mkw.



Nowa podaż powierzchni
handlowych w 2017 r.

391 000 mkw.



Nowa podaż powierzchni
magazynowych w 2017 r.

2,1 miliona mkw.



PODSUMOWANIE I PROGNOZY

Firma doradcza Savills podsumowała wstępnie 2017 rok na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce oraz nakreśliła prognozy na kolejne 12 miesięcy.

“ Rok 2017 zdominowały dyskusje na temat projektów zmian prawno-podatkowych i ich wpływu na rynek nieruchomości. Podatek galeryjny, zakaz handlu w niedzielę, czy nowe regulacje księgowo-księgowe MSSF 16 to tematy, o których było głośno, ale którymi będziemy żyli również w 2018 r. Oprócz tego, nasz rynek nieruchomości, który liczy zaledwie dwadzieścia kilka lat, jest już coraz dojrzałszy. Sprawia to, że część budynków wchodzi obecnie w kolejny cykl życia, rodzący potrzebę ich modernizacji czy nawet wyburzenia. Ten trend jest wyraźnie odczuwalny. Ponadto, na największym rynku w Warszawie, z jednej strony obserwujemy powstawanie nowej dzielnicy biznesowej na Woli i wyzwania, jakie to rodzi, a z drugiej widzimy zmiany na Służewcu, który dzięki inwestycjom mieszkaniowym zaczyna żyć w weekendy i po godzinie 17. To fascynujące procesy, a największa rewolucja jeszcze przed nami. Związana ona będzie z coraz silniejszym wpływem nowych technologii na rynek nieruchomości.

Tomasz Buras
Dyrektor Zarządzający Savills Polska



NAJWAŻNIEJSZE TRENDY 2017:



Podatek galeryjny

Nowelizacji ustawy o CIT ustanawia minimalny podatek od budynków handlowo-usługowych oraz biurowych w wysokości 0,035% miesięcznie, płacony od nadwyżki wartości początkowej powyżej 10 mln zł. Podatek może sprawić, że inwestorzy będą chcieli przerzucić część kosztów na najemców. Zmiana może być szczególnie dotkliwa dla właścicieli nieruchomości z dużym odsetkiem pustostanów.



Galerie społecznościowe

Popularyzacja zakupów przez Internet sprawia, że sieci handlowe stosują strategię wielokanałowości sprzedaży. Same centra handlowe przestają pełnić jedynie funkcję zakupową stając się miejscem do spędzania wolnego czasu. Rok 2017 r. stał pod znakiem poszerzania oferty rozrywkowej i gastronomicznej w galeriach. Obiekty, w których funkcje te stanowią istotną część określane są mianem galerii społecznościowych.



Boom na elastyczne miejsca pracy

Wraz z rozwojem nowych technologii zmienia się sposób, w jaki pracują zarówno startupy jak i wielkie korporacje. Na popularności zyskują przestrzenie coworkingowe i biura serwisowane. Elastyczne miejsca pracy w samej Warszawie zajmują już blisko 90 000 mkw. powierzchni. Tradycyjne biura również coraz częściej zaczynają przypominać „coworki”, dzięki popularności stref relaksu czy rozwiązań z zakresu activity based workplace.



Konsolidacja na rynku handlowym

Wehikuly inwestycyjne dokonują zakupów portfelowych, budując platformy o dużym zasięgu i określonych celach strategicznych. Potwierdzają to duże transakcje inwestycyjne, ogłoszone w 2017 r. – przejęcie 28 obiektów handlowych przez grupę Chariot Top, zarządzaną przez Griffin Real Estate i skupiającą kapitał Pimco, Oaktree Capital Management i Redefine Properties oraz odsprzedaż 12 z nich do EPP planowana w trzech transzach w latach 2018 -2020. W 2017 r. miały również miejsce przejęcia kolejnych galerii handlowych przez południowoafrykański Rockcastle, czy powiększenie europejskiego portfolio outletów funduszu RREEF o trzy obiekty zlokalizowane w Polsce.



Drugie życie Służewca

Obszar biurowy zwany popularnie „Mordorem” w ostatnich latach odczuł konkurencję ze strony rozwijającej się w szybkim tempie dzielnicy biznesowej na warszawskiej Woli. Dzięki rozwojowi infrastruktury i nowym inwestycjom mieszkaniowym Służewiec zaczyna żyć po godzinach oraz odzyskuje swoją silną pozycję na rynku biurowym, co pokazuje sukces komercjalizacji m.in. największej oddanej w 2017 r. inwestycji biurowej na Służewcu – budynku D48.

PROGNOZOWANE TRENDY NA 2018:



Zakaz handlu w niedzielę

Wobec wizji ograniczenia handlu w niedzielę sieci handlowe oraz właściciele obiektów będą szukać sposobów ograniczenia nieuniknionych strat związanych z nowym prawem. Mogą oni rozważać takie rozwiązania jak poszerzanie oferty na stacjach benzynowych, które będą współpracować z operatorami spożywczymi, czy organizacja eventów na terenach galerii z możliwością dokonania zakupu produktu online.



MSSF 16

Najemcy będą przygotowywać się do wejścia w życie nowych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zaplanowanego na początek 2019 r. Część z nich będzie z pewnością analizować alternatywy dla długoterminowego najmu w postaci elastycznych umów krótkoterminowych lub zakupu nieruchomości.



Rosnąca popularność magazynów wewnątrzmijskich

Dynamiczny rozwój sektora e-commerce zaostrza konkurencję w sektorze e-handlu. Będzie to miało przełożenie na popyt na nieruchomości magazynowe. Sklepy, w walce o klienta, szukają sposobów na skrócenie czasu dostawy. Będą więc rozważać wynajmowanie dodatkowych powierzchni magazynowych w obrębie największych aglomeracji.



Wyburzanie starszych obiektów w atrakcyjnych lokalizacjach

Po trwającej od kilku lat fali modernizacji, rozbudów i odświeżania starszych nieruchomości, część właścicieli może zacząć rozważać rozbórkę. Takie rozwiązanie pozwala na budowę nowocześniejszego obiektu, lepiej wykorzystującego potencjał atrakcyjnego gruntu. Kolejnym, po budynku Q22 wybudowanym w miejscu hotelu sieci Mercure, tego typu projektem na dużą skalę może być biurowiec Ilmet należący do firmy Skanska przy Rondzie ONZ w Warszawie.



Nowe technologie

Najnowsze rozwiązania technologiczne coraz silniej wpływają na rynek nieruchomości. Samochody elektryczne i bezzałogowe, do których będą musiały być przystosowane biurowce, wykorzystanie robotów do magazynowania i produkcji towarów oraz futurystyczne showrooms zamiast tradycyjnych sklepów - te rozwiązania to nie melodia przyszłości, ale realne wyzwania dla inwestycji będących już na etapie planowania.