

SAVILLS: 10 KLUCZOWYCH TRENDÓW

Czym żył rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2019 roku i o czym będzie się mówić w 2020 roku?



Kolejny bardzo dobry rok na rynku inwestycyjnym

ponad 7 mld euro



Podaż nowej powierzchni biurowej w 2019 r.

745 000 m kw.



Podaż nowej powierzchni handlowej w 2019 r.

315 000 m kw.



Podaż nowej powierzchni magazynowej w 2019 r.

2,7 mln m kw.



Kolejny znakomity rok na rynku inwestycyjnym, rekordowe transakcje najmu powierzchni biurowych w Warszawie i rozkwit alternatywnych klas aktywów, tym żył polski rynek nieruchomości komercyjnych w 2019 roku. Koniunktura na rynku w przyszłym roku uzależniona będzie od kondycji światowej gospodarki, a do najważniejszych wydarzeń będzie należało m.in. ukończenie budowy spektakularnych wieżowców i projektów mixed-use.

“Nieruchomości komercyjne w Polsce w dalszym ciągu przyciągają zarówno inwestorów jak i najemców, stanowiąc atrakcyjny rynek do rozwijania działalności biznesowej oraz poszukiwania wyższych niż na zachodzie Europy stóp zwrotu. W Polsce nadal dominują zagraniczni inwestorzy. Obserwujemy dużą aktywność funduszy z Azji i Europy Środkowo-Wschodniej. Optymistyczne nastroje tonują jednak m.in. wyzwania związane z dostępem do pracowników oraz potencjalne wahania koniunktury, zwłaszcza pogarszająca się kondycja gospodarki niemieckiej.

Tomasz Buras
CEO Savills w Polsce



NAJWAŻNIEJSZE TRENDY 2019 ROKU:



Kolejny znakomity rok na rynku inwestycyjnym

2018 rok na rynku inwestycyjnym był absolutnie rekordowy. W nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Polsce zainwestowano wówczas 7,2 mld euro. W 2019 roku mamy szansę osiągnąć wolumen na zbliżonym lub nawet nieco wyższym poziomie. Po trzech kwartałach wartość transakcji wyniosła 4,5 mld euro, a do końca roku może przekroczyć 7 mld euro. Coraz śміielej na naszym rynku inwestują fundusze z Europy Środkowo-Wschodniej. Aktywni są również inwestorzy z Azji reprezentujący kapitał koreański, japoński, malezyjski czy singapurski. Ich udział w łącznym wolumenie transakcji przeprowadzonych w ciągu pierwszych trzech kwartałów szacowany jest na 20%, a ze względu na pośredniczące w niektórych transakcjach platformy inwestycyjne może realnie być jeszcze większy. W 2019 r. inwestorzy z Azji zakupili m.in. takie obiekty jak West Station I i II, Business Garden Poznań I, Business Garden Wrocław oraz centrum dystrybucyjne Zalando i portfel nieruchomości magazynowych Blackstone.



Rok wielkich transakcji na warszawskim rynku biurowym

2019 rok na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie należał bez wątpienia do dużych najemców. Wielu z nich podpisało w tym czasie nowe umowy najmu. Na przestrzeni trzech pierwszych kwartałów sfinalizowano 11 umów na powierzchnię przekraczającą 10 000 m kw., w porównaniu do sześciu w analogicznym okresie ubiegłego roku. W samym trzecim kwartale przeprowadzono m.in. dwie największe w historii polskiego rynku transakcje najmu powierzchni biurowej – mBank podpisał umowę przednajmu w Mennica Legacy Tower (45 600 m kw.) a Orange Polska renegotjowało umowę w Miasteczku Orange (44 850 m kw.). Tym samym w stolicy mamy szansę na pobicie zeszłorocznego rekordu popytu za cały rok.



Popyt na nowe klasy aktywów przewyższa podaż

W 2019 r. przeprowadzona została największa transakcja portfelowa na rynku prywatnych domów studenckich (platforma Student Depot, 60 mln euro). Zainteresowanie inwestorów nowymi klasami aktywów jest większe, niż dostępność takich produktów na sprzedaż. Z tego powodu w 2019 r. byliśmy świadkami transakcji, w ramach których nieruchomości alternatywne były kupowane jeszcze przed ich wybudowaniem. Przykładem w sektorze apartamentów na instytucjonalny wynajem była chociażby sprzedaż przez Golub Gethouse wieżowca przy ul. Grzybowskiej w Warszawie, którego budowa ruszy dopiero na przełomie 2020 i 2021 roku.



Nowe lokalizacje magazynowe

Wyzwania związane z dostępem do pracowników sprawiły, że najemcy zaczęli rozważać alternatywne lokalizacje poza dotąd najbardziej popularnymi rynkami magazynowymi. Na te oczekiwania odpowiedzieli deweloperzy i tym samym w 2019 r. wybudowano m.in. BTS dla firmy Zalando w Olsztynku o powierzchni ponad 120 000 m kw. (Hillwood), a także dwa parki magazynowe w Kielcach (7R Park Kielce i Panattoni Park Kielce). Do wykreowania nowych lokalizacji magazynowych przyczynia się również rozwój infrastruktury drogowej. Atrakcyjnie położone obiekty logistyczne mogą się niedługo pojawić m.in. w stolicy i jej okolicznych miejscowościach po prawej stronie Wisły, w wyniku przedłużenia południowej obwodnicy Warszawy (trasa S2).



Fala modernizacji

Nasycenie się rynku powierzchniami handlowymi oraz szybko ewoluujące potrzeby klientów sprawiają, że w 2019 r. nadal wielu właścicieli obiektów handlowych decydowało się na przebudowę, rozbudowę lub modernizację, m.in. poszerzając ofertę gastronomiczno-rozrywkową. Również w sektorze biurowym zauważalne były inwestycje w starsze obiekty, w celu podniesienia ich wartości i atrakcyjności dla najemców, tak by mogły one sprostać konkurencji ze strony nowych projektów deweloperskich. Elementem wspólnym fali modernizacji w obu sektorach jest skupienie się na człowieku i jego potrzebach – galerie handlowe zmieniane są w miejsce spędzania wolnego czasu, a w biurowcach dąży się do tworzenia społeczności użytkowników budynku.

PROGNOZOWANE TRENDY NA 2020 ROK:



Potencjalne wahania koniunktury

Pomimo, że już w 2019 r. wypatrywano symptomów spowolnienia gospodarczego, to rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce odnotował kolejne bardzo udane 12 miesięcy. Powtarzalność cyklu koniunkturalnego oraz zależność polskiej gospodarki od kondycji nieco wyhamowującej gospodarki niemieckiej, sprawiają jednak, że w 2020 r. można się spodziewać większej ostrożności inwestorów, wydłużenia procesów decyzyjnych czy zwiększonej awersji do ryzyka. Czynniki pozwalające zachować optymizm, to m.in. silny popyt wewnętrzny i lekcja wyciągnięta z kryzysu z 2008 roku.



Rok wież i projektów mixed-use oraz godzina prawdy dla coworków

2020 rok będzie niezwykle ważny dla rynku biurowego. W Warszawie czeka nas oddanie kilku spektakularnych wieżowców (The Warsaw HUB, Mennica Legacy Tower, Widok Towers, Skyliner), a kolejne zadebiutują na rynku w 2021 (Warsaw Unit, Varso, Generation Park). Zakończona zostanie realizacja kilku projektów mixed-use (m.in. Browary Warszawskie i Elektrownia Powiśle). Globalne zawirowania wśród największych graczy na rynku powierzchni elastycznych oraz silna konkurencja pomiędzy podmiotami aktywnymi na polskim rynku sprawiają również, że najbliższe miesiące mogą okazać się czasem zwiększonej ostrożności wynajmujących w stosunku do operatorów biur serwisowanych i coworków. Tym samym możemy się spodziewać wyhamowania dynamiki wzrostu tego sektora, a także konsolidacji wśród operatorów.



Logistyka ostatniej mili

Rozwój sektora e-commerce i dążenie sklepów internetowych do skrócenia czasu dostawy może przełożyć się na wzrost popularności magazynów typu SBU. Póki co z tego rodzaju powierzchni korzystają głównie firmy, które prowadzą dystrybucję przede wszystkim w obrębie danego miasta. W przyszłości część dużych najemców może zacząć wpisywać magazyny miejskie do swojego łańcucha dostaw w celu uzupełnienia operacji prowadzonych z magazynu centralnego. Jak dotąd w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2019 roku przybyło w Polsce 41 700 m kw. powierzchni dedykowanej logistyce miejskiej, w tym tzw. logistyce ostatniej mili, a na koniec września w budowie pozostawało kolejne 40 500 m kw.



Nowe alternatywne klasy aktywów

Prywatne domy studenckie oraz apartamenty na instytucjonalny wynajem powoli zdomowiają się na polskim rynku. Alternatywne aktywa na rynku nieruchomości nie ograniczają się jednak tylko do tych dwóch klas. Nadchodzące miesiące mogą być okresem rozwoju m.in. colivingu, a być może także przełomem dla prywatnych domów seniora. Bariery dla dynamiczniejszego rozwoju tego sektora jest m.in. potrzeba większej liczby inwestycji deweloperskich, które rzadko kiedy są strategią preferowaną przez fundusze. Starzejące się społeczeństwo przy jednoczesnym wzroście siły nabywczej seniorów może jednak w przyszłości skusić inwestorów do odważniejszego wkroczenia na ten rynek.



Proptech i ekologia

Nowe technologie wpływają na nasze życie i zmieniają to jak funkcjonujemy na co dzień, jednakże branża nieruchomości dość długo pozostawała ostrożna wobec inwestycji w innowacje. To zaczęło się już zmieniać, a najbliższe miesiące wiązać się będą z dalszą popularyzacją proptechu (z ang. property i technology). Rozwój nowoczesnych technologii powinien iść w parze z poszanowaniem środowiska naturalnego i wdrażaniem proekologicznych rozwiązań, które w sektorze nieruchomości już objawiają się m.in. upowszechnieniem certyfikatów zrównoważonego budownictwa, promowaniem dojazdu do pracy alternatywnymi środkami transportu czy wprowadzeniem polityki ekologicznej przez najemców obiektów handlowych z sektora mody.