

Inwestycje w I kwartale 2021 r. na rynku nieruchomości komercyjnych – prognozy

PANDEMIA NAS ZASKOCZYŁA, ALE INWESTORZY PO CHWILOWYM WSTRZYMANIU ODDECHU WRÓCILI DO AKTYWNOŚCI SZUKAJĄC ALTERNATYW DLA SEKTORÓW, KTÓRE NAJMOCNIEJ ODCZUŁY LOCKDOWN.



Krzysztof Cipiur

Dyrektor w Dziale rynków kapitałowych
w Knight Frank

Posiada ponad 12-letnie doświadczenie w sektorze nieruchomości i finansów. Jest odpowiedzialny za budowanie relacji z kluczowymi firmami na rynku nieruchomości oraz pozyskiwanie nowego kapitału. Ostatnie zamknięte transakcje przez Krzysztofa to zakup budynków biurowych jak Nowogrodzka Square w Warszawie czy Zabłocie BP oraz Diamante Plaza w Krakowie. Na rynku logistycznym doradzał m.in. M&G przy tworzeniu portfela z Panattoni i zakupie magazynu Castoramy przez Tritax.



Rynek zmienny jest

Przewidywania na 2020 r. rozminęły się zupełnie z sytuacją, której obecnie doświadczamy. Wszyscy spodziewali się kolejnych rekordów w zakresie najmu oraz inwestycji na rynku nieruchomości, ale pandemia spowodowała, że świat na chwilę się zatrzymał, co oczywiście znalazło swoje odzwierciedlenie we wszystkich wskaźnikach gospodarczych. Rok poprzedni został zamknięty rekordową kwotą transakcji, którą inwestorzy ulokowali w polskich nieruchomościach – chodzi o kwotę 7,8 mld EUR. W obecnym roku inwestorzy, obserwując rozwój sytuacji, byli bardzo ostrożni w rozpoczynaniu nowych procesów inwestycyjnych, dlatego na rekord liczyć nie możemy. Oczywiście zamykały się transakcje rozpoczęte jeszcze przed pandemią, co wpłynęło na wyniki

I połowy 2020 r., którą możemy zaliczyć do historycznie najlepszych. W okresie tym w obiekty komercyjne w Polsce ulokowane zostało niemal 3 miliardy euro, co stanowiło ponad 5% wzrost w porównaniu z pierwszą połową 2019. Pierwszy kwartał tego roku został zamknięty kwotą 1,7 mld euro, a w drugim zainwestowano 500 mln euro mniej, natomiast w trzecim nieco ponad miliard. Całkowity wolumen transakcji w ciągu 9 miesięcy 2020 r. wyniósł zatem około 4 miliardów euro.

Logistyka to czarny koń wyścigów

Warto zwrócić uwagę, że pandemia całkowicie zmieniła strukturę inwestowania. O ile I połowa roku była zdominowana przez transakcje biurowe, w które zainwestowano 1,3 mld EUR, co

stanowiło 46% wszystkich inwestycji, o tyle w III kwartale na akwizycję w segmencie biur przypadło tylko 20% wszystkich transakcji. Jest to bezpośredni skutek pandemii i wynika z niepewności dotyczącej zmieniającego się środowiska pracy. Biura ustępują zatem miejsca logistyce, która w ostatnich latach przeżywa prawdziwy boom i w pierwszych trzech kwartałach odpowiadała za prawie połowę wolumenu inwestycyjnego – to prawdziwy rekord sektora do niedawna będącego kopciuszkiem w porównaniu z biurami i handlem. Zgodnie z danymi GUS rynek e-commerce w 2019 r. był wart 50 mld PLN i od tamtej pory urósł prawie dwukrotnie. Przewiduje się, że do końca 2020 r. przełamie barierę i będzie wart 100 mld PLN. Pandemia przyspieszyła ten proces i zmieniła nawyki kupujących szybciej, niż się spodziewano.

Wiele marek, takich jak Zara czy H&M zmniejsza liczbę sklepów stacjonarnych nie tylko w Polsce, ale na całym świecie, i przenosi sprzedaż do Internetu. To na pewno jeszcze bardziej przekieruje zainteresowanie inwestorów w stronę rynku magazynowego. W następstwie tych decyzji spodziewany jest w kolejnych miesiącach dalszy wzrost tego sektora. Należy też wspomnieć o rosnącej aktywności Amazona i Zalando, które wykorzystując zjawisko nearhosringu, otworzyły w Polsce centra dystrybucyjne obsługujące zamówienia z Europy Zachodniej. Na naszą korzyść przemawiają niższe koszty pracy, obsługi nieruchomości oraz coraz lepiej rozwinięta sieć dróg i dystrybucji.

Odwroćcie się od inwestycji w budynki biurowe jest oczywiście tymczasowe. Wszyscy czekają jednak na rozwój sytuacji pandemicznej, nie wiedząc co przyniesie kolejny tydzień czy miesiąc. Faktem jest, że przejście na pracę zdalną spowodowało opustoszenie biur oraz spadek przychodów lokali handlowo-usługowych znajdujących się w budynkach biurowych, co przełożyło się na spadek wartości nieruchomości. Największe znaczenie ma



jednak brak możliwości przewidzenia, ile to potrwa, co bezpośrednio przyczyniło się również do zmiany kierunku przepływów kapitałowych i uciekania do bezpiecznych przystani oraz obiektów nieobjętych żadnym albo minimalnym ryzykiem inwestycyjnym.

Polska cały czas interesująca

Pandemia i globalne ograniczenia w przemieszczaniu się wprowadziły przetasowania na inwestycyjnej mapie rynku nieruchomości. Korea Południowa jeszcze parę miesięcy temu była typowana jako jedno z ważniejszych źródeł kapitału w Polsce, ale regulacje koreańskich funduszy inwestycyjnych wymagają osobistych oględzin nieruchomości, co przy ograniczeniach w przemieszczaniu się jest niemożliwe. Nieruchomości w Polsce będą głównie obiektem zainteresowania funduszy z Niemiec, Francji, Wielkiej Brytanii i Austrii oraz kapitału z USA i z Izraela. Była to główna grupa inwestorów jeszcze przed pandemią, ale teraz kraje te przez globalne ograniczenia w przemieszczaniu się jeszcze więcej pieniędzy będą wołały zostawić w naszym regionie, tym bardziej że Polska jest postrzegana jako najbezpieczniejsza lokata kapitału w Europie Środkowej. Obok inwestorów europejskich ulokują tu też swoje pieniądze Singapur i Chiny. Już w tym roku Chiny kupiły w Polsce dwie nieruchomości logistyczne zbudowane jako BTS dla amerykańskiego Amazona. Inwestorzy z Azji będą szukać dużych inwestycji w segmencie logistycznym i biur w klasie core, czyli tych o najniższym ryzyku. W segmencie logistyki natomiast będą szukać całych portfeli nieruchomości. Znaczącym inwestorem dla Polski jest również RPA, które uważa nasz kraj za tzw. bezpieczną przystań.

Zmieniły się również kryteria finansowania przez banki, które ostrożniej podchodzą do kredytowania zakupów nieruchomości biurowych, handlowych i hotelowych, a chętniej finansują nieruchomości magazynowe. Jest to kolejne potwierdzenie odwracającego się

trendu i niepewności tego, jaki kształt będzie miało przyszłe środowisko pracy. Zapewne to wróci do normy dopiero po pandemii. Wydaje się, że banki mają podwójną korzyść, finansując budowę czy zakupy perspektywicznych nieruchomości logistycznych. Z jednej strony pozwala im to poradzić sobie z nadpłynnością, a z drugiej równoważyć portfel obciążony nieruchomościami handlowymi oraz ich malejącymi wycenami.

Brak chętnych na retail i hotele

Największymi przegranymi pandemii i ograniczeń z nią związanych pozostają dwa sektory: handlowy i hotelowy. Na koniec sierpnia 2020 r. wskaźnik pustostanów w obiektach handlowych w ośmiu największych miastach w Polsce wyniósł 4,8%, co oznacza wzrost o 0,7% w stosunku do końca 2019 r. Oczywiście nie jest to bardzo duży wzrost, ale spodziewamy się utrzymania tej tendencji w najbliższym czasie. Inwestorzy kierowani niepewnością w branży handlowej w obliczu pandemii i obostrzeń, także uderzających w sklepy, zareagowali bardzo szybko wycofaniem się z inwestowania w ten typ nieruchomości. Zadziałał tu mechanizm uciekania do bezpiecznych produktów, który jest naturalny podczas wahań rynku. Z obserwacji tego segmentu wynika, że na atrakcyjności inwestycyjnej mocno zyskały parki handlowe. Wiąże się to bezpośrednio ze skutkami pandemii i zmianą nawyków konsumenckich pokazujących w ostatnich miesiącach, że kupujący rzadziej robili zakupy w centrach handlowych, przenosząc się właśnie do parków handlowych, w których pomiędzy sklepami chodzi się na powietrzu. Trudno ocenić, czy jest to zjawisko tymczasowe czy trend, który zostanie z nami na dłużej.

Zbliżamy się do końca 2020 r. i już teraz można powiedzieć, że nie możemy oczekiwać zwiększenia zainteresowania inwestorów obiektami handlowymi na początku przyszłego roku. Mimo ogólnie pozytywnych trendów w sektorze parków handlowych także tutaj nastąpił wzrost

pustostanów z 3,6% na koniec 2019 r. do poziomu 4,1% na koniec sierpnia 2020 r.

Pozycja inwestycyjna sektora hotelowego została zachwiana, ale jedyną tego przyczyną jest pandemia i związane z nią ograniczenia w przemieszczaniu się. Dlatego możemy się spodziewać odbicia tego rynku wraz z wygaszaniem pandemii, kiedy ludzie zaczną znowu podróżować turystycznie i służbowo. Niemniej jednak na początku przyszłego roku mogą na się pojawiać rynki tzw. distressed assets, ponieważ nie wszyscy przedsiębiorcy wybronią swoje biznesy. W szczególnej trudnej sytuacji są hotele w centrach miast nastawione na obsługę biznesową, ponieważ biznes ten w bardzo dużym stopniu przeniósł się do komunikatorów internetowych – coś, co przed pandemią było trudne do wyobrażenia, a już na pewno na taką skalę.

PRS też w trudnej sytuacji

Sektor PRS znalazł się również w trudnej sytuacji i dopóki pandemia będzie w szczycie, chętnych na zakupy w tym segmencie nie znajdzie się wielu. Popyt na wynajem kształtują osoby przyjezdne. Wraz z wprowadzeniem na szeroką skalę pracy zdalnej osoby te mogły wrócić do swoich rodzinnych domów i wykonywać pracę bez dodatkowych kosztów w postaci czynszu za mieszkanie. Ten problem nie dotyczy tylko rynku najmu instytucjonalnego, ale również najmu indywidualnego. W Warszawie szacuje się, że ceny najmu spadły o około 10% przez obniżony popyt, ale i zwiększoną podaż. Powodem tych zmian było np. przesunięcie ofert z najmu krótkoterminowego (tzw. Airbnb) obsługującego głównie popyt turystyczny do najmu długoterminowego.

Najbliższe miesiące dopiero pokażą skalę skutków, które do tej pory pandemia odcisnęła na sektorze nieruchomości. Jeśli chodzi o przyszłość, pozostajemy optymistami, ale rozwój pandemii i jej wpływ na codzienność na pewno zweryfikuje nasze szacunki i przewidywania.