

## **Rynek nieruchomości wraca na właściwe tory, chociaż niepewności wciąż jest wiele**

**Rynek nieruchomości komercyjnych jest obecnie w stanie wyczekiwania. Obserwujemy sytuację na rynkach globalnych, możliwości najemców do utrzymania tempa rozwoju oraz zainteresowanie inwestorów poszczególnymi klasami aktywów – mówi Piotr Kaszyński, Partner Zarządzający w Cresa Polska.**

**Po trzech miesiącach lockdown-u, wiele symptomów wskazuje na to, że gospodarka powoli wraca do normalności. Jak długo będziemy wychodzić z tego kryzysu i czy według Pana powinniśmy szukać analogii ze spowolnieniem z 2008 roku? Wyciągać wnioski?**

Mimo chwilowego optymizmu i powrotu do względnej normalności, nadal nie wiemy, czy jesienią nie będziemy świadkami drugiej fali pandemii i kolejnego lockdown-u. W przeciwieństwie do kryzysu z 2008 r. jeszcze nie mamy do czynienia z paraliżem systemu finansowego, choć niektórzy uważają, że obecne spowolnienie będzie głębsze.

**A jak kryzys wywołany pandemią wpłynął na rynek nieruchomości komercyjnych?**

Rynek nieruchomości komercyjnych jest bardzo zróżnicowany. Jego poszczególne segmenty charakteryzują się różną dynamiką odpowiedzi na szoki ekonomiczne, dlatego nie ma tutaj jednej odpowiedzi. Największym wygranym w tej sytuacji zdaje się być rynek nieruchomości magazynowo-przemysłowych. Ta branża bardzo dobrze radziła sobie jeszcze przed wybuchem pandemii, w ciągu ostatnich trzech lat powiększając się o ok. 2,5 mln mkw. rocznie. Popyt napędza branża e-commerce, na czym zyskują operatorzy logistyczni oraz firmy kurierskie i dostawcze. Bardzo aktywne są firmy z sektora spożywczego i farmaceutycznego.

**Firmy związane z handlem internetowym w czasie pandemii odnotowują duże wzrosty. Pytanie, czy są to „sezonowe” żniwa, czy trwała zmiana?**

E-commerce dynamicznie rozwija się już od kilku lat. Pandemia nie zaowocowała kompletnie nowym zjawiskiem, była jedynie katalizatorem tego, co już się działo. Ograniczenia spowodowane lockdown-em sprawiły, że wiele osób spróbowało zakupów w internecie i dla większości ten test wypadł pomyślnie. Dlatego wracając do pytania: według mnie nie są to sezonowe żniwa, ale trwała zmiana, która umocni e-commerce i zaowocuje wzrostem transakcji na rynku magazynowym. Jednocześnie musimy pamiętać, że w handlu elektronicznym liczą się elastyczność reakcji i szybkość dotarcia do klienta, co wpływa z kolei na zmianę struktury powierzchni magazynowej. Obserwowaliśmy to już wcześniej, jednak teraz ten trend znacznie przyspieszy. Oprócz najpopularniejszych do tej pory big box-ów, rośnie również zapotrzebowanie na takie formaty, jak np. magazyny ostatniej mili blisko centrów dużych miast, czy small business units.

**Naturalnym efektem odmrażania gospodarki jest powrót firm do biur. Czy wróci również popyt na nowoczesną powierzchnię biurową?**

Rynek biurowy przed pandemią był na historycznym szczycie, niesamowicie rozpędzony. Po chwilowym zamieszaniu, również do biur wraca „normalność”. Eksperyment z pracą zdalną w wielu branżach i konkretnych firmach po prostu się nie sprawdził i te organizacje wracają jako pierwsze. Niektórzy klienci wstrzymali rozpoczęte jeszcze przed ogłoszeniem pandemii procesy poszukiwania nowej powierzchni i czekają na rozwój sytuacji. Inni, jak sektor IT czy e-commerce, poszerzają swoją powierzchnię. Ale nikt nie podejmuje gwałtownych ruchów – czynsze są na podobnym poziomie, jak w pierwszym kwartale tego roku.

**Najgorzej ze wszystkich rynków nieruchomości sytuacja wygląda w branży retailowej.**

To, co się wydarzyło, przyspieszyło transformację rynku handlowego, który jest rynkiem bardzo spolaryzowanym. Najlepsze galerie szybko odzyskują swoją odwiedzalność, dobrze poradzą sobie

również parki handlowe. Inaczej będzie z obiektami średniej wielkości w miastach regionalnych, które już wcześniej były obciążone dużym wyzwaniem komercjalizacyjnym, a najemcy nie do końca wierzyli w te lokalizacje.

### **Dużą niepewnością obciążony jest również rynek hotelowy...**

W odróżnieniu na przykład od Niemiec, które mają duży udział popytu wewnętrznego, obłożenie naszych hoteli jest przede wszystkim efektem ruchu międzynarodowego – turystyki, podróży biznesowych, udziału obcokrajowców w konferencjach. Dlatego dopóki turyści nie wrócą do Polski, ciężko będzie osiągnąć rentowność branży sprzed pandemii.

### **Czy najbliższe miesiące to czas okazji dla zakupów oportunistycznych?**

Fundusze inwestycyjne obserwują rynek i na pewno nie przegapią żadnej okazji. Myślę jednak, że mimo chwilowych zawirowań, najbardziej stabilne produkty w centralnych lokalizacjach utrzymają swoją wartość – szczególnie w Warszawie nie spodziewam się żadnych okazji cenowych. W mniejszych miastach prawdopodobnie spadek wartości inwestycji będzie większy, a ceny, tych wystawionych na sprzedaż, będą musiały zostać dostosowane do możliwości nabywców i ich apetytu na ryzyko. Myślę również, że niektóre fundusze, historycznie zainteresowane przede wszystkim rynkami handlowym czy biurowym, mogą zmienić kierunek i skupić się np. na obiektach magazynowo-przemysłowych.

Z zainteresowaniem będziemy przyglądali się wszystkiemu, co wydarzy się w najbliższych miesiącach. Pod koniec roku, analizując wszystkie dane, będziemy potrafili powiedzieć o wiele więcej o tym, w jakiej kondycji znajdują się poszczególne segmenty rynku. Myślę też, że wtedy uda nam się ocenić, które trendy oraz nowe rozwiązania na rynku nieruchomości komercyjnych – stworzone z potrzeby chwili – mają szansę zostać z nami na dłużej.