

## **Drugi kwartał 2020 na rynku nieruchomości komercyjnych – Trends Radar Cushman & Wakefield**

**Przed wybuchem pandemii koronawirusa, polska gospodarka należała do najszybciej rozwijających się w Unii Europejskiej. Jak jest aktualnie? Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield w najnowszym wydaniu raportu pt. „Trends Radar” podsumowuje sytuację makroekonomiczną, analizuje poszczególne sektory branży nieruchomości pod kątem wpływu pandemii oraz przedstawia prognozy dotyczące rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce.**

### **Sytuacja makroekonomiczna**

W wyniku wybuchu pandemii i całkowitego lockdownu wprowadzonego przez polski rząd w marcu, gospodarka Polski po raz pierwszy w historii może wejść w fazę recesji w drugim kwartale 2020 roku. Spodziewany jest spadek wydatków konsumpcyjnych, które, zdaniem Oxford Economics, będą raczej odroczone w czasie niż stracone oraz pogorszenie sytuacji na rynku pracy, mimo podejmowanych działań osłonowych. Również w zakładach produkcyjnych, mimo niewprowadzenia przymusowego lockdownu, odnotowano gwałtowny spadek produkcji.

Zdaniem ekspertów Oxford Economics stopniowe znoszenie obostrzeń od początku maja może skutkować przyspieszeniem aktywności gospodarczej w drugim półroczu i w roku 2021.

### **Rynek biurowy**

W odpowiedzi na zagrożenie związane z pandemią, Polski rząd nie wprowadził żadnych ograniczeń wyłączających powierzchnię biurową z użytkowania, niemniej jednak, w wyniku wprowadzenia przepisów dotyczących dystansowania społecznego, liczba stanowisk pracy w biurach znacznie się zmniejszyła, a firmy wprowadziły zalecenie pracy zdalnej dla wszystkich lub znacznej części swoich pracowników. Według badania przygotowanego przez Cushman & Wakefield oraz Antal jedynie 21% ankietowanych pracowało w czasie pandemii w biurze. Wraz ze stopniową poprawą sytuacji epidemiologicznej w Polsce, rozpoczął się proces powrotów do biur, stawiając, tym samym, organizacje przed wyzwaniem dostosowania przestrzeni biurowej do nowych norm i zapewnienia bezpieczeństwa pracownikom.

W ostatnich dwóch miesiącach część najemców przyjęło podejście „wait and see” i wstrzymało decyzje dotyczące najmu nowej powierzchni. Niewątpliwie wpłynie to w pewnym stopniu na statystyki dotyczące popytu w tym kwartale i kolejnych miesiącach. Niemniej jednak, sygnały płynące z rynku są coraz bardziej pozytywne a część procesów transakcyjnych może zostać

#### **DODATKOWE INFORMACJE:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: +48 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)

wznowiona w najbliższym czasie. Wydłużone procesy administracyjne, ograniczona dostępność pracowników budowlanych i ryzyko przerwania łańcucha dostaw skutkują przesunięciem terminów oddania do użytkowania części projektów biurowych będących obecnie w budowie. Ponadto, w dłuższym okresie obecna sytuacja wpłynie na decyzje deweloperów o odłożeniu rozpoczęcia realizacji inwestycji planowanych do oddania na lata 2022-2023, co może doprowadzić do luki podaży w tym okresie.

Według Cushman & Wakefield około 50% łącznej liczby pracowników biurowych na świecie prawdopodobnie będzie korzystać w przyszłości z różnych form elastycznego modelu pracy, a przestrzeń biurowa będzie ewoluować od tradycyjnego biura w jednej lokalizacji do modelu hybrydowego, łączącego w różnym stopniu pracę w standardowej przestrzeni z biurem elastycznym oraz przy wykorzystaniu pracy zdalnej. Redukcja powierzchni biurowych nie będzie możliwa, nawet przy mniejszej liczbie pracowników, ze względu na konieczność zachowania dystansu społecznego.

*COVID-19 oraz tzw. „lock-down” miały znaczący wpływ na rynek nieruchomości komercyjnych. W przypadku powierzchni biurowych naturalną konsekwencją był wymuszony test pracy zdalnej na niespotykaną do tej pory skalę. W zależności od technologicznego przygotowania poszczególnych organizacji ten test wypadł lepiej lub gorzej, ale niezależnie od wyników spowodował liczne dyskusje na temat przyszłości biur i środowiska pracy jako takiego. Wypowiedzi liderów największych organizacji i pracodawców były spójne w kontekście prawdopodobieństwa przyspieszenia transformacji środowiska pracy w kierunku większej elastyczności oraz modelu hybrydowego łączącego możliwość pracy zdalnej i biurowej, bardzo prawdopodobnej redukcji ilości stanowisk pracy biurowych przy jednoczesnym założeniu większego dystansowania, które może bilansować zapotrzebowanie powierzchniowe. Na rynku nadal jest sporo niepewności i skrajnych opinii. Co do jednego jesteśmy przekonani – COVID-19 istotnie przyspieszy trwającą już wcześniej transformację środowiska pracy w kierunku elastyczności i mobilności oraz rozwój modeli hybrydowych łączących różne modele pracy. Jednocześnie spodziewamy się zmiany niektórych dotychczasowych trendów i preferencji – np. rozgęszczania miejsc pracy w miejsce wcześniejszego zagęszczania, decentralizacji i tworzenia rozproszonych ekosystemów biur jako komfortowych miejsc spotkań i pracy zespołowej. Z pewnością w najbliższych miesiącach możemy się nadal spodziewać dynamicznych zmian oraz rewizji strategii licznych organizacji – mówi Paulina Misiak, Partner, Head of Tenant Representation, Cushman & Wakefield.*

## **Rynek handlowy**

Zniesienie ograniczeń w funkcjonowaniu centrów handlowych w drugim, a nie w trzecim etapie odmrażania gospodarki, sprawiło, że obiekty handlowe w krótkim czasie musiały zostać przygotowane do ponownego otwarcia przy zachowaniu wszystkich obowiązujących zasad

### **DODATKOWE INFORMACJE:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: +48 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)

związanych z bezpieczeństwem klientów. Stanowiło to ogromne wyzwanie podnoszące jednocześnie koszty funkcjonowania obiektów handlowych.

Mimo wcześniejszych spekulacji na temat końca funkcjonowania centrów handlowych zdecydowana większość najemców (średnio 90%) otworzyła ponownie swoje sklepy, a klienci, w badaniu "Powrót Polaków do zakupów po epidemii" przeprowadzonym przez PRCH i agencję Inquiry, w 81% odpowiedzieli, że podczas robienia zakupów w centrach handlowych czuli się bezpiecznie. Średnia odwiedzalność od ponownego otwarcia obiektów handlowych systematycznie rośnie, przy czym wyższe wskaźniki odnotowuje się w małych i średnich centrach. W piątym tygodniu 1-7 czerwca 2020 r. średnia odwiedzalność utrzymywała się na poziomie 72%-99% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego (PRCH).

Zdaniem ekspertów Cushman & Wakefield będziemy świadkami zmiany formatów i restrukturyzacji sieci placówek. Nowe rozwiązania technologiczne i bezdotykowa obsługa klienta w galeriach handlowych będą zyskiwać na znaczeniu, a e-commerce stanie się uzupełnienie sprzedaży stacjonarnej – zwłaszcza w branży mody i dodatków. Wzrost poziomu pustostanów może skutkować spadkiem dochodów z czynszu przy jednoczesnym wzroście kosztów funkcjonowania centrów handlowych spowodowanych dodatkowymi środkami bezpieczeństwa. Największe straty przewidywane są w branży rozrywkowej, która najdłużej pozostawała w stanie zamrożenia. Eksperti spodziewają się działań marketingowych pobudzających popyt konsumencki oraz wzmacniania funkcji społecznej centrów handlowych.

*Od pierwszego dnia lockdownu było oczywiste, że rynek handlowy przejdzie swoistą korektę i będzie wyglądał inaczej niż przed pandemią. Zmiany będą zauważalne zarówno po stronie najemców, jak i wynajmujących. Nawet jedna trzecia najemców może w różnym stopniu wycofać się z rynku, zmienić kanał dystrybucji lub zmienić format, w związku z czym w centrach handlowych pojawią się wakaty. Wielu z tych najemców, którzy będą ograniczać swoją obecność na rynku, miało dobre lokalizacje w centrach handlowych. Będzie to więc czas dla łowców okazji. Pojawi się możliwość zaistnienia w dobrych lokalizacjach dla najemców, którzy do tej pory nie dostali od rynku takiej szansy. Mam na myśli koncepty dyskontowe, które nie ucierpiały tak mocno na skutek pandemii – mówi Beata Kokeli, Partner, Head of Retail Agency, Cushman & Wakefield.*

## **Rynek magazynowy**

Rynek magazynowy przechodzi przez kryzys wywołany pandemią w relatywnie dobrej kondycji, wspomagany w głównej mierze rozwojem branży e-commerce, dodatkowo przyśpieszonym w pierwszych tygodniach pandemii z uwagi na wprowadzone obostrzenia w sektorze handlowym i przeniesienie się części aktywności zakupowej do kanału online. Bieżąca wartość rynku ecommerce szacowana jest na 50 mld zł, a według danych Unity Group, do końca roku 2020 może się nawet podwoić.

### **DODATKOWE INFORMACJE:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: +48 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)

Wysoka dynamika sektora e-commerce wpływa korzystnie na popyt na powierzchnię magazynową oraz przeobraża strukturę tego rynku. Rosnące wymagania w zakresie szybkości dostaw oraz obsługi posprzedażowej sprawiają, że sieć logistyczna coraz częściej obejmuje inwestycje deweloperskie lokalizowane w bliskiej odległości od finalnej grupy konsumentów, na obszarach dużych miast lub w ich bezpośrednim otoczeniu (np. przy obwodnicach miejskich). Obserwujemy dynamiczny rozwój konceptów takich jak „Small Business Units”, „City Logistics” czy „City Flex”, które doskonale wpisują się w trend rozwoju logistyki „ostatniej mili” na rynkach takich jak Warszawa, Łódź, Wrocław czy Trójmiasto. Deweloperzy dostarczają również obiekty specyficzne typu „Build To Suit”, realizowane w oparciu o indywidualne wymagania najemców, w tym m.in. powierzchnie przeładunkowe typu „cross-dock” popularne wśród firm z branży kurierskiej i logistycznej. Jednocześnie, większe regionalne centra logistyczne i magazyny centralne stanowiące pierwsze ogniwo dystrybucji w łańcuchu dostaw, będą coraz intensywniej rozbudowywane o nowoczesne systemy automatyczne pozwalające na szybka kompletację i minimalizację zatrudnienia.

Zdaniem ekspertów Cushman & Wakefield jest zbyt wcześnie, aby prognozować finalne konsekwencje pandemii koronawirusa dla sektora magazynowego. Prawdopodobne jest, że firmy i branże, które mierzą się z dużymi problemami w najbliższej przyszłości zmniejszą zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową. Z drugiej strony można spodziewać się, że „utracony” potencjalny popyt będzie w dużej części rekompensowany coraz silniejszą aktywnością sektora e-commerce i logistycznego.

Optymistyczne jest stopniowe łagodzenie restrykcji oraz prognozy mówiące o powrocie gospodarki na ścieżkę wzrostu w 2021 roku. Warto zauważyć również, że w średnim i dłuższym terminie Polska może zyskać jako lokalizacja produkcyjna. Wydaje się, że jednym z rezultatów aktualnego kryzysu będzie dążenie firm produkcyjnych do zmniejszenia ryzyka związanego z „blokadą” jakieś lokalizacji i dywersyfikacja lokalizacyjna oraz zwiększenie zapasów w krajach europejskich.

*Niezależnie od dynamicznych zmian jakie możemy obserwować w kolejnych miesiącach, pozycja Polski jako rosnącego w siłę ogniwa globalnego łańcucha logistycznego powinna się nadal umacniać w perspektywie długoterminowej. Głównym czynnikiem rozwoju rynku magazynowego pozostanie wysoka dynamika branży E-commerce, która w warunkach bezprecedensowego kryzysu, z jakim mamy do czynienia, nabrała jeszcze większego znaczenia – zaznacza Joanna Sinkiewicz, Partner, Head of Industrial & Logistics, Cushman & Wakefield.*

#### DODATKOWE INFORMACJE:

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: +48 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)

## Rynek inwestycyjny

Zgodnie z oczekiwaniami ekspertów Cushman & Wakefield, w kwietniu i maju 2020 r. odnotowano na rynku niewielką liczbę transakcji w porównaniu z wolumenami transakcji inwestycyjnych w pierwszym kwartale, na które pandemia nie miała praktycznie żadnego wpływu. Sfinalizowane w drugim kwartale transakcje dotyczyły głównie nieruchomości biurowych i magazynowych, a zostały zapoczątkowane jeszcze przed wybuchem pandemii.

Nieruchomości logistyczne nadal stanowią klasę aktywów, którą kryzys dotknął w najmniejszym stopniu i, która wciąż cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów. Oferty zakupu zostają składane pomimo pandemii, a okazje inwestycyjne poddawane są szczegółowej analizie pod kątem wiarygodności najemców, wpływu COVID-19 na poszczególne branże, zdolności regulowania należności oraz fizycznej obecności w obiektach. Nieruchomości handlowe i hotelowe, aktualnie nie cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów, a alternatywne klasy nieruchomości (tj. mieszkania na wynajem instytucjonalny, akademiki i domy seniora) stanowią niewielką część rynku w Polsce, pomimo optymistycznych prognoz.

*Przewidujemy, że wolumeny transakcji inwestycyjnych w drugim i trzecim kwartale będą niewielkie ze względu na przyjęcie przez wielu inwestorów strategii wyczekiwania, wydłużanie czasu na zawarcie transakcji, obostrzenia w podróżowaniu i brak konsensusu co do wycen po zakończeniu pandemii. W wyniku uzależnienia od inwestorów zagranicznych, którzy dotychczas odpowiadali za ponad 90% wolumenów transakcji inwestycyjnych, odbicie może nastąpić z kilkutygodniowym opóźnieniem w porównaniu z innymi rynkami w Europie i wiązać się z planowanym na połowę czerwca i początek lipca złagodzeniem obostrzeń w podróżowaniu samolotem. Wraz z powrotem gospodarki na ścieżkę wzrostu w drugim półroczu aktywność inwestycyjna na polskim rynku inwestycyjnym może szybko wzrosnąć, ponieważ inwestorzy nadal będą mogli liczyć w naszym kraju na atrakcyjniejsze stopy kapitalizacji w porównaniu z Europą Zachodnią oraz silny popyt ze strony najemców – mówi Marcin Kocerba, Associate, Capital Markets, Cushman & Wakefield.*

**Cały raport w języku angielskim dostępny jest pod linkiem:**

<https://info.cushmanwakefield.com/l/263412/2020-06-17/2pjd4>

### O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) lub na Twitterze: @CushWake **-KONIEC-**

### DODATKOWE INFORMACJE:

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: +48 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)