

Ekspert rynku nieruchomości: Rozwój e-commerce wpłynie na branżę handlową

data aktualizacji: 2020.02.13



Rok 2019 był dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce pod wieloma względami rekordowy: odnotowano blisko 150 transakcji (w porównaniu do 100 w 2018), których wartość osiągnęła 7,7 mld euro (w 2018: 7,2 mld euro). 2020 może być jeszcze lepszy.

Branża szacuje dalszy wzrost płynności. Jest to związane z napływem kapitału inwestycyjnego spoza Europy, przede wszystkim z Bliskiego i Dalekiego Wschodu oraz Ameryki Północnej, o zróżnicowanym profilu ryzyka. Pojawia się też nowi inwestorzy z Europy Środkowo-Wschodniej, przede wszystkim z Czech, Węgier i ze Słowacji, którzy będą zwiększać swoje zaangażowanie w Polsce.

- Stopy kapitalizacji nieruchomości komercyjnych nadal będą pod presją zniżkową. Wynika to z kilku czynników: dalszego napływu kapitału z zagranicy i związanej z tym rosnącej konkurencji między istniejącymi inwestorami, wciąż rosnących cen nieruchomości w Europie Zachodniej, deficytu produktów inwestycyjnych na sprzedaż w Warszawie i miastach regionalnych, a także bieżącej

nadpłynności zarządzających funduszami w związku z zebraniem kapitałem - tłumaczy Monika Rajska-Wolińska, partner zarządzająca Colliers International w Polsce.

Niewątpliwie na sytuację na rynku nieruchomości wciąż będzie miał wpływ problem z dostępnością działek. Już od kilku lat w dobrych lokalizacjach odnotowujemy deficyt gruntów inwestycyjnych pozbawionych wad prawnych i technicznych. Dotyczy to nie tylko stolicy, ale również miast regionalnych. Banki ziemi deweloperów szybko topnieją, dlatego coraz częściej pojawiają się wątpliwości, czy inwestorzy będą w stanie zapewnić grunty pod nowe projekty - zarówno komercyjne, jak i mieszkaniowe. Znalezienie atrakcyjnej działki staje się wyzwaniem jeszcze poważniejszym niż problemy związane ze znalezieniem pracowników w sektorze budowlanym oraz rosnące koszty ich utrzymania. Siłą rzeczy odbija się to na cenach działek budowlanych, które wciąż rosną i wiele wskazuje, że w 2020 r. ten trend nie zostanie zahamowany, choć powinien się ustabilizować. Wpływ na taką sytuację mają także zagraniczni inwestorzy, m.in. z Dalekiego Wschodu i południowej Afryki, którzy chętnie inwestują w polską ziemię. Nie będą to już jednak tak spektakularne wzrosty, jak w ostatnich 3 latach, zbliżamy się do szklanego sufitu.

- Inaczej sytuacja przedstawia się na rynku gruntów pod obiekty magazynowe, który rządzi się innymi prawami. Tam większym problemem od dostępności działek jest brak rąk do pracy, dlatego inwestorzy z coraz większą nadzieją spoglądają na Polskę wschodnią, która intensywnie nadrabia infrastrukturalne braki. Magazyny będą powstawać w niepopularnych dotąd lokalizacjach, takich jak: Białystok, Lublin czy Olsztyn. W zachodniej części kraju na znaczeniu nabierają małe i średnie miasta, m.in. Elbląg, Kalisz, Sulechów i Świebodzin. Umacniać będzie się również trend budowania magazynów miejskich w centralnych lokalizacjach, które będą obsługiwać rosnący na znaczeniu sektor e-commerce - mówi Monika Rajska-Wolińska.

Rozwój e-commerce w dalszym ciągu będzie miał również niebagatelny wpływ na branżę handlową. Właściciele centrów handlowych z jednej strony zmieniają podejście do zarządzania, z drugiej - dywersyfikują się na poziomie rozwoju czy nabywania kapitału. Coraz częściej będziemy mieć do czynienia z projektami nie stricte handlowymi, ale typu mixed-use, które łączą w sobie funkcje biurowe, usługowe, handlowe i mieszkalne. Ten trend obserwujemy już od kilku lat i jak widać na przykładzie istniejących inwestycji wpisał się w rynek. Jest popierany przez urbanistów, a co najważniejsze takie projekty są dobrze przyjmowane przez najemców i mieszkańców miast, ponieważ tworzą atrakcyjną tkankę miejską. Projekty mixed-use są też odpowiedzią deweloperów komercyjnych na sytuację na rynku gruntów. Taka inwestycja pozwala im skuteczniej rywalizować z deweloperami mieszkaniowymi i zachować wyższą rentowność. Przychylniej patrzą na nie też banki, które chętniej kredytują tego typu przedsięwzięcia. W 2020 roku zapowiadane jest otwarcie wielu kolejnych ciekawych inwestycji o takim charakterze, m.in. Browary Warszawskie czy Elektrownia Powiśle.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/ekspert-rynku-nieruchomosci-rozwoj-e-commerce-wply,60895>