

Rynek nieruchomości w Polsce niepewny, ale ma swoje gwiazdy – za nami Property Forum 2023

Warszawa, 21 września 2023 r. – **Gwiazdą rynku nieruchomości w Polsce jest PRS. Mile widziana w bankach może też być logistyka. Biurowce, choć trudno im znaleźć inwestora, wciąż dają zarobić. Taki m.in. obraz rynku nakreślili goście Property Forum 2023 – największej konferencji o rynku nieruchomości w Polsce.**

1000 uczestników, 130. prelegentów, 19 sesji tematycznych, gala wręczenia nagród, a także szereg istotnych wniosków i ważnych opinii – tak w skrócie przedstawia się 13. edycja Property Forum, na które złożył się cykl spotkań dla właścicieli i liderów największych firm działających na rynku nieruchomości w Polsce oraz przedstawicieli funduszy inwestycyjnych. W trakcie wydarzenia zostały omówione kluczowe kierunki zmian w sektorach biurowców, magazynów, centrów handlowych, hoteli, mieszkań i PRS. Tegoroczna edycja to także refleksja nad sytuacją rynku inwestycji nieruchomościowych, który po ostatnich latach zmian w gospodarce, częściowo wynikających z sytuacji geopolitycznej, doświadcza wydłużającego się okresu spowolnienia.

– Polskie nieruchomości nadal są atrakcyjnym produktem dla dużych graczy, ale czasy są niepewne. Nie pomaga sytuacja geopolityczna, ani otoczenie gospodarcze. Impulsem do działania dla inwestorów na pewno byłaby obniżka stóp procentowych – mówi **Małgorzata Burzec-Lewandowska**, współautorka programu Property Forum, redaktorka naczelna Propertydesign.pl, zastępczyni redaktora naczelnego Propertynews.pl.

– Tradycyjni inwestorzy z USA czy Niemiec wyhamowali na rynku nieruchomości w Polsce, m.in. z uwagi na konflikt za naszą wschodnią granicą. Z kolei fundusze z regionu CEE – które mają inną perspektywę geopolityczną – wciąż aktywnie szukają okazji inwestycyjnych w naszym kraju – mówi **Robert Posytek**, redaktor naczelny Propertynews.pl, zastępca redaktora naczelnego Propertydesign.pl i współautor programu Property Forum.

Jak dodają, na rynku nieruchomości skończył się czas łatwych projektów. Formuła budynków realizowanych 15,10 czy nawet 5 lat temu, wyczerpuje się. Wielofunkcyjność i elastyczność są absolutną przyszłością nieruchomości.

Wśród gości wydarzenia znaleźli się m.in. najwięksi deweloperzy, inwestorzy oraz

przedstawiciele funduszy i miast, którzy usiedli do dyskusji wokół następujących tematów: „WhyPoland? Inwestycje zagraniczne w Polsce – kto i dlaczego chce być w Polsce”; „Czy nieruchomości są nadal trakcyjnym produktem dla dużych inwestorów? Jakie są alternatywy?”; „Game Changer. Finansowanie, ceny, rentowność i nieprzewidywalne stopy procentowe. Skala wyzwań i ocena ryzyka na rynku nieruchomości”; „Fundament polityczno-gospodarczy. Otoczenie prawno-podatkowe”; „Rynek budowlany. Koszty realizacji inwestycji oraz materiałów budowlanych – jak wpływają na rentowność nieruchomościowego biznesu?”; „W poszukiwaniu inwestycyjnych okazji. Kto i gdzie buduje? Plany deweloperów, najciekawsze inwestycje, trendy”; „Dożyć wieku Empire State Building. Dlaczego polskie nieruchomości tak szybko się starzeją?”

Sesję inauguracyjną otworzyła dyskusja na temat pozycji lidera. Jak się okazuje – rynek nieruchomości nad Wisłą postrzega się jako niepewny. Konsumuje on ponad połowę apetytu inwestycyjnego dla regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Dyskutanci wspólnie zastanawiali się nad tym, jak kreować atrakcyjny rynek i utrzymać fotel lidera oraz kto kupuje i dlaczego nad Wisłą.

– Wcześniej nie byliśmy w stanie wejść do Polski, ponieważ w ogóle nie byliśmy konkurencyjni. Nikt nie chciał z nami rozmawiać. Zatem dla nas sytuacja, w której zachodni inwestorzy nie są zbyt chętni do inwestowania w Polsce to okazja – przyznała podczas sesji inauguracyjnej Property Forum „Property Investment. The Power of Polish Real Estate Market” **Viktorija Orkinė**, CEO Eika Asset Management.

Zdaniem prezeski litewskiego funduszu, zachodni inwestorzy postrzegają polski rynek jako geopolitycznie ryzykowny. – Tymczasem gracze z krajów bałtyckich pod tym względem są w podobnej sytuacji. Mamy zatem inne spojrzenie niż inwestorzy zachodni, a polski rynek jest dla nas bardzo atrakcyjny – tłumaczyła Viktorija Orkinė.

Pierwszą i na razie jedyną inwestycją w Polsce litewskiego funduszu Eika Real Estate Fund jest zakup warszawskiego centrum biznesowego Celebro. Plany są jednak ambitne. – Pracowaliśmy ostatnio nad kolejną akwizycją biurową w Polsce, ale ona nie doszła do skutku, ponieważ propozycje banków bardzo się zmieniły. Nie jesteśmy w stanie porozumieć się ze sprzedającymi. W momencie, gdy dostajemy nowe warunki od banku, staramy się renegotjować rozmowy z właścicielami, ale oni nie są zainteresowani przedłużaniem tych negocjacji – opisywała Viktorija Orkinė.

– Jeszcze się nie udało, ale to się wciąż może zdarzyć. Mój zespół ciężko pracuje, więc może jeszcze przed grudniem uda nam się jakąś transakcję zamknąć – dodała Orkinė.

– Wolumeny inwestycji znacząco spadły na całym świecie. W Polsce były niższe niż gdziekolwiek w Europie Środkowo-Wschodniej, co jest dość niezwykle – zaznaczył **Kamil Kowa**, Board Member, Head of Corporate Finance & Valuation Savills Poland.

Jak zauważył **Maciej Dyjas**, współwłaściciel, partner zarządzający Griffin Capital Partners, inwestorzy, którzy zainwestowali już w ramach jednej z platform firmy, kontynuują swoje przedsięwzięcia. Trudniej jest zdobyć nowych graczy dla kolejnych platform i pomysłów na rynku. Dzieje się tak dlatego, że ludzie globalnie martwią się o cykl ekonomiczny i stopy procentowe, a w Polsce dodatkowo o kurs złotówki.

– PRS jest obecnie gwiazdą wśród aktywów, bo automatycznie zabezpiecza przed inflacją. Co prawda mamy szereg aktywów rozliczanych w euro, ale kurs złotówki ma wpływ np. na poziom czynszu płaconego przez najemców. Poza tym inwestorzy, którzy bliżej przyglądają się polskiemu rynkowi, pytają, kiedy sytuacja gospodarcza w Polsce się poprawi, czy powtórzy się historia z poprzednich kryzysów, w trakcie których wyniki PKB generalnie były dobre – tłumaczył Maciej Dyjas.

W obecnym kryzysie dwie klasy aktywów: PRS i logistyka mają względnie dobre szanse na uzyskanie finansowania w bankach.

– Rozmowa na temat finansowania tych inwestycji może być łatwiejsza niż na przykład obiektów sektora sprzedaży detalicznej – przyznał **Stan Kubáček**, Managing Director, Head of Investment Eastern Europe Heimstaden.

– W ostatnich 12-18 miesiącach, licząc od początku wojny w Ukrainie, udało nam się refinansować zadłużenie wynoszące 2 mld euro. Mam nadzieję, że w tym roku uzyskamy także finansowanie bankowe dla projektu polskiego – dodał Kubáček.

Zdaniem eksperta, Heimstaden ma przewagę konkurencyjną w rozmowach z bankami, ponieważ portfel grupy jest duży i zdywersyfikowany na dziesięć krajów.

Mixed-use i długo, długo nic – do takich wniosków doszli prelegenci sesji

„Wielofunkcyjność jest absolutną przyszłością nieruchomości” podczas Property Forum 2023, debatując nad perspektywami nieruchomości multifunkcyjnych w Polsce.

– Obecnie wyczerpuje się formuła budynków budowanych 10, 15 lat temu. To do nich będzie się wkradać multifunkcja w następnych latach – stwierdził **Krzysztof Sakierski**, dyrektor działu doradztwa strategicznego w Savills.

W podobnym tonie wypowiadał się **Jocelyn Fillard**, dyrektor ds. architektury w Sud Architekt Polska.

– Mixed-use pozwala na owocne wykorzystanie działek, zwłaszcza w kontekście zmian klimatycznych i wymogów ekologicznych. Duże miasta chcą jak najlepiej wykorzystać istniejące grunty. To dopiero początek mixed-use w Polsce – stwierdził architekt.

– Rynek się nasycił, ale monokulturą, która aktualnie przechodzi do lamusa. Przykładem jest warszawski Mordor, który stał się w pewnym momencie nieatrakcyjny, stąd musiał się zacząć dynamicznie zmieniać – przekonywała **Kinga Nowakowska**, COO w Grupie Capital Park.

Tegoroczna edycja Property Forum ujawniła również, że nie spełniły się pandemiczne prognozy wieszczące zmierzch centrów handlowych. Dzisiaj widać, że klienci uwielbiają chodzić po galeriach handlowych i szukać w nich nowych brandów – to jeden z wniosków, do których doszli prelegenci podczas sesji „Sprawdzam. Szczerze do bólu o kondycji każdego sektora rynku nieruchomości”.

Na koniec 2022 r. odwiedzalność centrów handlowych praktycznie osiągnęła poziom sprzed pandemii, czyli około 98 proc. frekwencji z roku 2019. Z kolei w czerwcu 2023 r. ten wskaźnik był wyższy o 7,9 proc. w porównaniu do czerwca z 2022 r.

– Dane te ewidentnie wskazują na to, że sytuacja się poprawia. Klienci odwiedzają galerie i rośnie w nich również sprzedaż – tłumaczył **Krzysztof Poznański**, dyrektor zarządzający Polskiej Rady Centrów Handlowych.

– Największe wzrosty sprzedaży w centrach handlowych notuje branża usługowa, rozrywkowa, restauracyjna. Również sektor modowy się broni. Branża radzi sobie zatem całkiem nieźle. Na pewno wróciła do poziomów sprzed pandemii i dalej

się rozwija – podkreślał Krzysztof Poznański.

Również zdaniem **Renaty Kinde-Czyż**, prezes zarządu Metro Properties, obroty najemców galerii handlowych rosną.

– Jednak słyszymy od części z nich, że zmniejszają się marże ze względu na wysokie koszty operacyjne. W tym kontekście ciężko jest zarówno najemcom, jak i wynajmującym. Wszyscy widzimy, jak spada siła nabywcza pieniądza. Biorąc to pod uwagę, uważam, że centra handlowe mają się świetnie – przyznała Renata Kinde-Czyż.

Prezeska dodała, że nie spełniły się pandemiczne prognozy wieszczące zmierzch centrów handlowych, bo dzisiaj widać, że klienci uwielbiają chodzić po galeriach handlowych i szukać w nich nowych brandów.

– Oczywiście trzeba nadal pracować nad tym, żeby oferta dla konsumentów była atrakcyjna, co jest szczególnym wyzwaniem przy tak dynamicznie zmieniającym się otoczeniu rynkowym, w którym pojawiają się nowe technologie i modele biznesowe – wyjaśniała Renata Kinde-Czyż.

Jak zachęcić pracowników do powrotu do biur? Podczas dyskusji "#WhyOffice. Praca w biurze tak, ale według nowych zasad" **Olga Adamek**, Senior Leasing Manager w EPP wymieniała niekonwencjonalne sposoby, po jakie sięga EPP wspierając swoich najemców w tym wyzwaniu.

– To, na co my stawiamy obecnie, to pomoc najemcom w powrocie pracowników do biur. Postanowiliśmy w ramach tych działań zorganizować szereg eventów dla najemców. Mamy kalendarz różnych atrakcji i w każdym miesiącu obchodzimy albo jakieś dni świątowe, albo organizujemy jakieś różne spotkania i zajęcia. Tak, aby każdy mógł znaleźć coś dla siebie. Organizujemy pikniki, zajęcia z pilatesu, kursy samoobrony. To są różne takie działania, w które staramy się zaangażować wszystkich pracowników – wymieniała Olga Adamek.

Dopełnieniem konferencji była gala, która odbyła się pod koniec pierwszego dnia Forum. Podczas tej uroczystości przyznano nagrody finalistom dwóch konkursów: Prime Property Prize oraz PropTech Festival. Prime Property Prize wyłoniło firmy i projekty, które w ciągu ostatniego roku miały największy wpływ na wydarzenia na rynku nieruchomości komercyjnych, a także osoby, których wybitne działania odegrały kluczową rolę w rozwoju całej branży. Natomiast

w ramach konkursu PropTech Festival nagrodzono twórców trzech innowacyjnych technologii dla nieruchomości.

Property Forum odbyło się w dniach 18-19 września 2023 r., w hotelu Sheraton w Warszawie w formule stacjonarnej oraz online. Organizatorem jest Grupa PTWP, wydawca portali Propertynews.pl, Propertydesign.pl i Propertystock.pl oraz inicjator takich wydarzeń jak Europejski Kongres Gospodarczy i 4 Design Days.

Retransmisje debat dostępne są po zalogowaniu pod adresem:

www.propertyforum.pl/2023/pl/sesje/.

Zapraszamy do odwiedzenia strony: www.propertynews.pl

###

Dodatkowe informacje:

Joanna Durkalec, Imago Public Relations | T. 32 608 29 85 | M. 603712201 |

E. j.durkalec@imagopr.pl