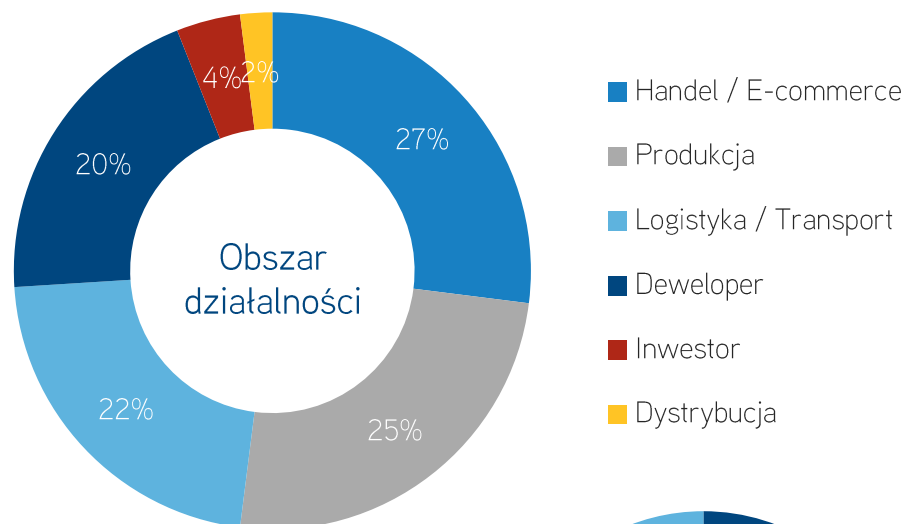


# Spojrzenie na pandemię

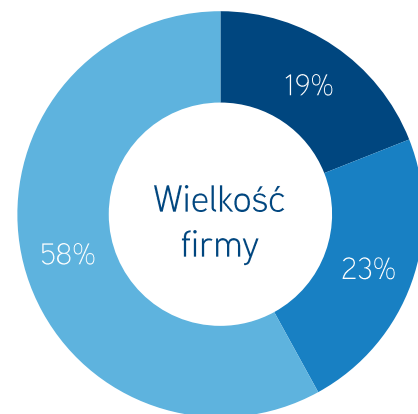
Rynek magazynowy a koronawirus – Badanie ankietowe

Colliers International, kwiecień 2020

# Cel badania i charakterystyka ankietowanych



- < 50 pracowników
- 50-250 pracowników
- > 250 pracowników



Sytuacja globalnej pandemii wywiera wpływ na wszystkie sfery życia i gospodarki, również na obszar nieruchomości komercyjnych. Rynek powierzchni magazynowych wydaje się, jak do tej pory, odczuwać najmniej negatywnych skutków pandemii na tle pozostałych sektorów rynku nieruchomości komercyjnych.

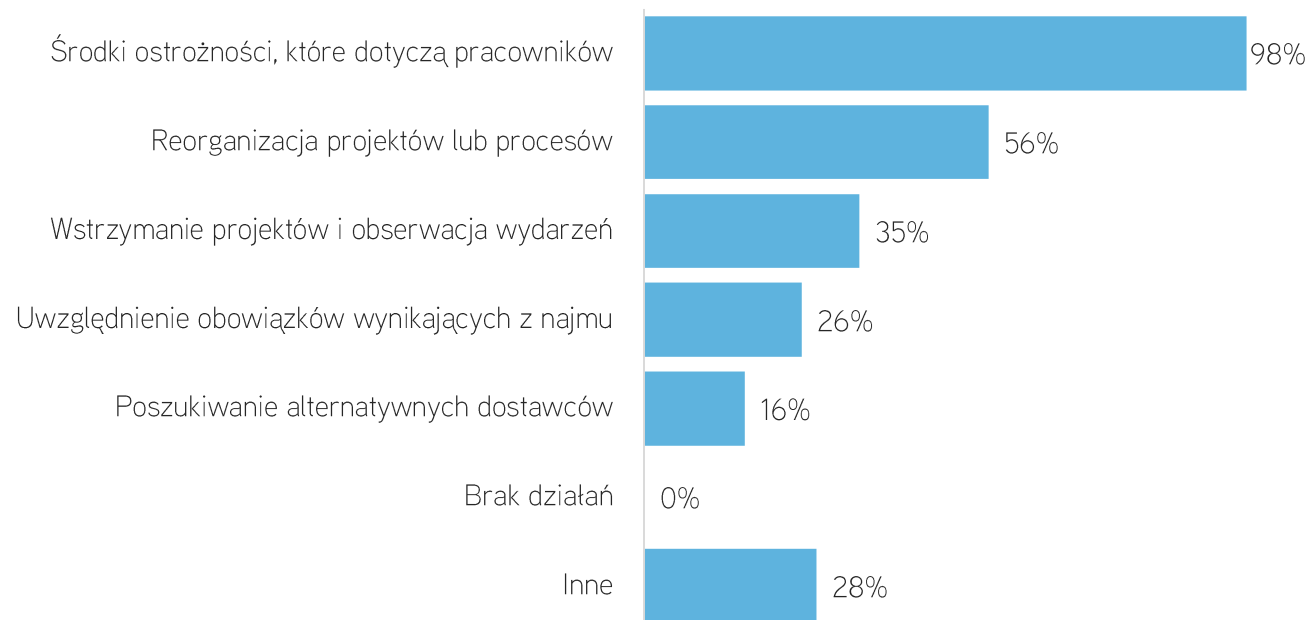
Niniejsza publikacja prezentuje wyniki ankiety przeprowadzonej wśród firm działających na polskim rynku nieruchomości przemysłowych. Badanie miało na celu poznanie ich opinii na temat bieżącej sytuacji, jak również przewidywać co do najbliższych 12 miesięcy.

Dodatek do raportu stanowią komentarze ekspertów Colliers dotyczące zaobserwowanych zmian oraz możliwych prognoz, zarówno w obszarze nieruchomości magazynowych i produkcyjnych, jak również gruntów przeznaczonych pod tego typu inwestycje.

W badaniu wzięło udział **50** firm, spośród których najliczniejszą grupę stanowili najemcy z sektorów: handel / e-commerce (**27%**), produkcji (**25%**) oraz logistyki i transportu (**22%**). **20%** ankietowanych to deweloperzy. Ponad połowa (**58%**) firm objętych badaniem to duże przedsiębiorstwa zatrudniające ponad 250 osób.

# Reakcja na pandemię i działania prewencyjne

Jakie działania zostały podjęte przez firmę respondentów w związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa?



Prawie wszystkie (98%) badane firmy podjęły środki ostrożności związane z pracownikami, takie jak, np.:

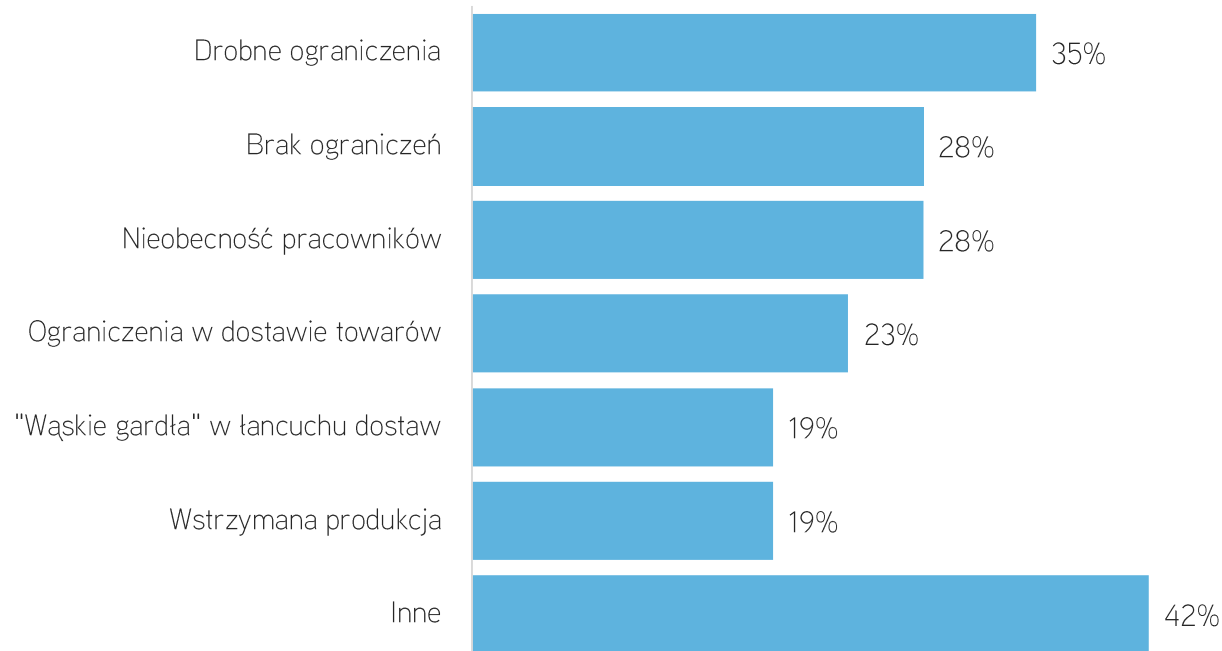
- ograniczenie podróży służbowych,
- zwiększone środki bezpieczeństwa, w tym m.in. higieny,
- przejście na pracę zdalną.

Wśród innych wdrożonych rozwiązań respondenci wskazywali również:

- kontrola temperatury pracowników,
- praca w systemie zmianowym i izolacja zmian pracowników,
- obostrzenia dla klientów (w przypadku sieci handlowych),
- wstrzymanie produkcji,
- wstrzymanie najbardziej kosztownych projektów,
- poszukiwanie nowych rozwiązań i szans dla biznesu.

# Ograniczenia dla biznesu

Jakie występują obecnie ograniczenia w prowadzeniu działalności firmy?



Zdecydowana większość (72%) ankieterowanych twierdzi, że w ich firmie występują drobne lub mocno zauważalne ograniczenia dla prowadzonej działalności.

Wynikają one głównie z nieobecności części pracowników (28%) oraz wstrzymania produkcji (19%) i ograniczeń w dostawie towarów (23%).

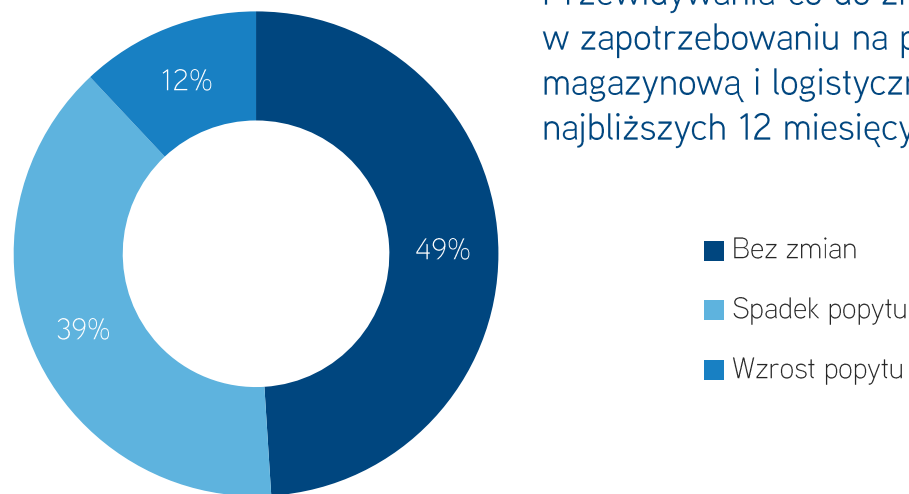
Dodatkowo jako problematyczne respondenci wymieniali także:

- zmniejszoną aktywność dotychczasowych klientów i brak nowych,
- zamknięcie części lub wszystkich kanałów sprzedaży,
- utrudnienia procesów ze względu na pracę w systemie zmianowym i podział sektorowy,
- problemy administracyjne wynikające z ograniczonego dostępu do instytucji publicznych,
- spadek zapotrzebowania na produkty.

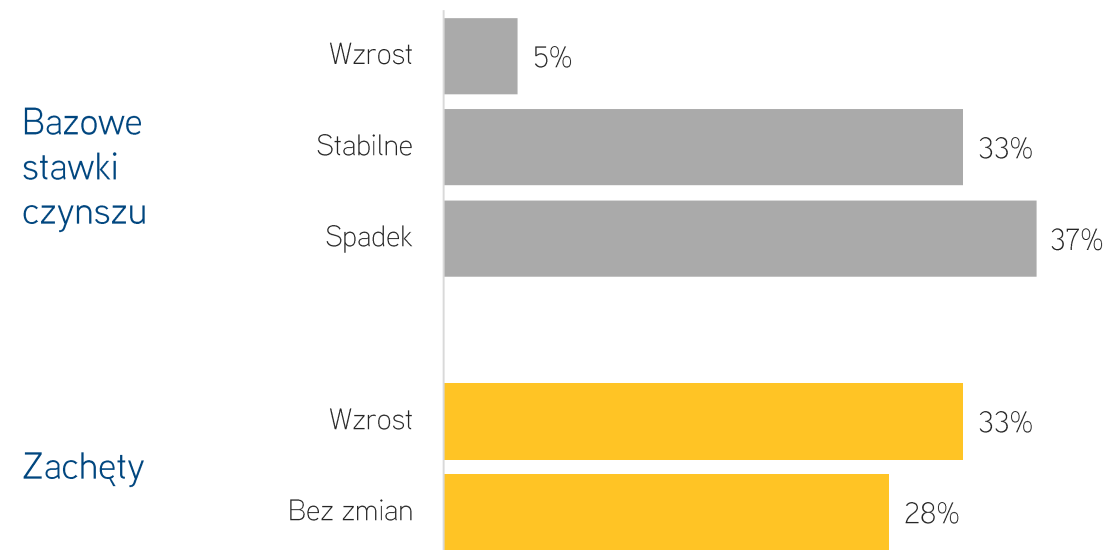
# Oczekiwania co do popytu i stawek czynszu

Respondenci są podzieleni, jeśli chodzi o możliwe scenariusze związane z wpływem obecnej sytuacji na zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię magazynową.

Warto zauważyć, że blisko połowa (49%) uważa, że długofalowo, po ustaniu pandemii, popyt nie ulegnie zmianie.



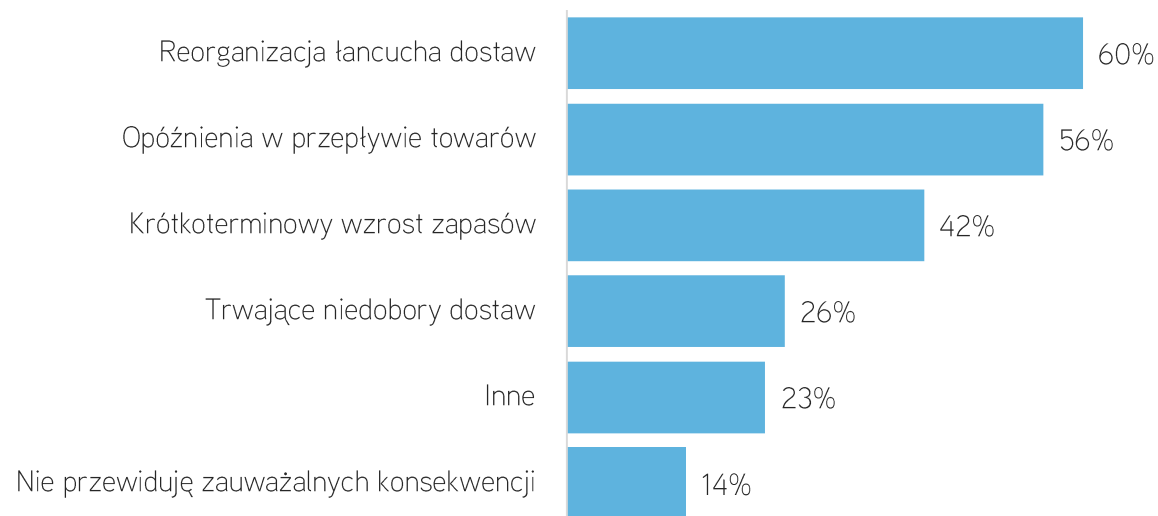
Przewidywane zmiany w zakresie zachęt i obniżek czynszowych oraz bazowych stawek czynszu



Ankietowani spodziewają się, że czynsze spadną lub pozostaną na niezmiennym poziomie. Podobnie w przypadku zachęt i obniżek czynszowych proponowanych przez deweloperów. Zaledwie 5% prognozuje wzrost bazowych stawek czynszu.

# Jak zmieni się biznes?

Jakie konsekwencje może mieć pandemia dla branży logistycznej?



Zdecydowana większość (**86%**) respondentów przewiduje, że obecna sytuacja będzie miała wpływ na działalność branży logistycznej w przyszłości.

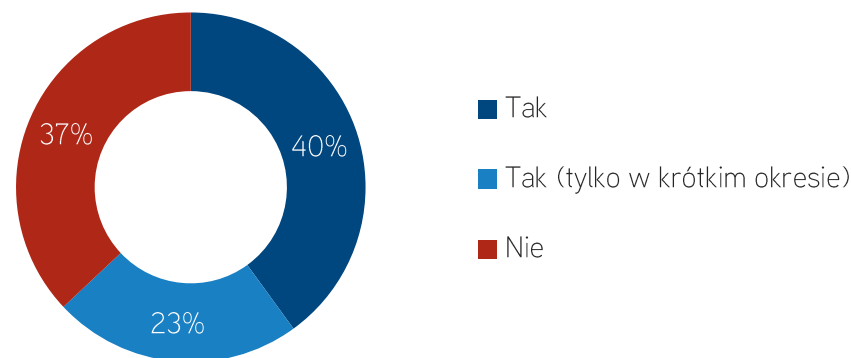
Znaczna część odpowiedzi (**60%**) wskazuje na konieczność reorganizacji dotychczasowego łańcucha dostaw.

Ankietowani wskazywali również na:

- konieczność zwrócenia się w kierunku sprzedaży internetowej,
- prawdopodobne zmniejszenie liczby inwestycji spekulacyjnych,
- wzrost popularności umów krótkoterminowych,
- transakcje typu „sale and leaseback”, które mogą być sposobem na odzyskanie płynności finansowej,
- niewykluczony upadek niektórych firm.

## Reorganizacja łańcucha dostaw

Czy w konsekwencji pandemii rynki europejskie zyskają względem rynku chińskiego (import i magazynowanie)?

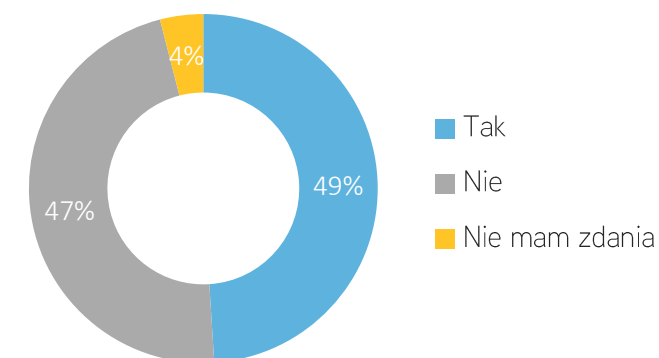


Zdaniem ankietowanych obecna sytuacja może okazać się szansą dla Polski i innych krajów europejskich.

Zmieni się postrzeganie Chin w kontekście najlepszego/jedynego źródła importu czy siły roboczej - krótkookresowo (23%) lub w dłuższej perspektywie, już po zakończeniu okresu pandemii (40%).

## Wsparcie dla firm

Czy w obecnej sytuacji firmy oczekują wsparcia?



Respondenci oczekują wsparcia głównie ze strony Rządu (ok. 70%) oraz deweloperów (ok. 30%).

- Ze strony **Rządu** respondenci wskazali na potrzeby pomocy finansowej, w tym dofinansowania wynagrodzeń dla pracowników, oraz przejrzystych wytycznych i podjęcia działań w celu pobudzenia krajowej gospodarki.
- Jako możliwe formy wsparcia **dewelопера** wymieniano tymczasowe obniżki czynszu i opłat eksploatacyjnych, czy elastyczne podejście do terminów płatności.
- Wskazywano również na potrzebę zrozumienia sytuacji ze strony klientów i rozsądnych działań z ich strony (także po zakończeniu pandemii) oraz na wsparcie ze strony spółki macierzystej.

## Backshoring sposobem na minimalizację ryzyka

*Rynek powierzchni magazynowych, wśród wszystkich klas aktywów, w najmniejszym stopniu odczuwa negatywny wpływ obecnej sytuacji. Z tego względu, nieruchomości magazynowe są i będą (nawet po recesji) postrzegane jako najbardziej atrakcyjna klasa aktywów.*

Spodziewamy się spadku liczby inwestycji o charakterze spekulacyjnym, natomiast przyspieszyć może rozwój rynku magazynów „ostatniej mili”. Jest to bezpośrednio związane ze wzrostem sprzedaży w sektorze e-commerce, a co za tym idzie, rosnącym zapotrzebowaniem na powierzchnie magazynowe. Prawdopodobnie wiele firm handlowych zmieni strategię sprzedaży z kanałów tradycyjnych na omnichannel.

Warto dodać, że wiele firm może zacząć rozważać dywersyfikację lokalizacji swojej działalności oraz podjąć decyzję o przeniesieniu jej części do kraju macierzystego (reshoring/backshoring) w celu zminimalizowania ryzyka związanego z utratą płynności w łańcuchu dostaw.



**Maciej Chmielewski**

Senior Partner | Director  
Broker License No. 3458  
Industrial and Logistics Agency  
+48 600 828 337  
maciej.chmielewski@colliers.com



## Możliwy pozytywny wpływ pandemii w długim okresie

*Obserwujemy wśród najemców „strategię przeczekania” najbliższych tygodni. Globalna sytuacja jest niepewna i zmienia się z każdym dniem, dlatego w wielu firmach wstrzymane zostały procesy decyzyjne oraz pozyskiwania nowych powierzchni.*

Wśród pozytywnych zjawisk na rynku można wskazać oczywiście wzrost sektora e-commerce, który notuje w ostatnich tygodniach zdecydowanie większą sprzedaż, nawet na poziomie z okresu świątecznego. Mamy również do czynienia z trendem, w którym rynek logistyki kontraktowej dzięki umowom długoterminowym staje się gwarancją stałych przychodów, w przeciwieństwie do usług samego transportu, na które popyt znacząco zmalał.

Branża powierzchni magazynowych i przemysłowych odczuje negatywny efekt pandemii w krótkim okresie z powodu opóźnień wynikających z konieczności dostosowania się do nowych realiów w okresie najbliższych kilku miesięcy. Zakładając, że pandemia niebawem minie, to sytuacja może jednak wpłynąć na rynek pozytywnie w średnim i długim okresie, np. poprzez trwałe zwiększenie udziału sektora e-commerce w strukturze handlu, zjawisko „revenge spending”, rozpraszanie lokalizacji centrów dystrybucji, zwiększanie wolumenów magazynowych, czy uznanie przez firmy logistyki kontraktowej jako usługi podstawowej, a nie jedynie komplementarnej, jak do tej pory.



**Jan Barbasiewicz**

Partner  
Industrial and Logistics Agency  
+48 603 754 177  
jan.barbasiewicz@colliers.com

# Tymczasowe odejście od inwestycji w projekty spekulacyjne

*Prawdopodobnie większość realizowanych obecnie inwestycji zostanie dokończona. Dotyczy to zwłaszcza projektów użytkowników końcowych, które są wpisane w długofalową strategię organizacji.*

Spodziewamy się natomiast znacznego spadku skali inwestycji spekulacyjnych po stronie deweloperów powierzchni przemysłowych, a krótkofalowo, nawet zupełnej rezygnacji z tego typu przedsięwzięć. Kapitał będzie lokowany głównie w projekty całkowicie zabezpieczone umowami najmu.

Patrząc na sytuację w kategorii szans, możemy wskazać znacznie bardziej dynamiczny rozwój branży e-commerce. Można spodziewać się także ograniczenia roli chińskiego rynku taniej siły roboczej, a co za tym idzie, tendencji do skracania łańcucha dostaw poprzez lokowanie stocków magazynowych i hal produkcyjnych na rodzimych rynkach europejskich.



**Krzysztof Kienorow**

Partner  
Industrial and Logistics Agency  
+48 666 819 210  
krzysztof.kienorow@colliers.com

# Pandemia a rynek gruntów przemysłowych



## Mariusz Zborowski

Associate Director  
Industrial and Logistics Agency  
+48 503 048 562  
mariusz.zborowski@colliers.com

Sytuacja globalnej pandemii bez wątpienia będzie miała wpływ na rynek nieruchomości gruntów przemysłowych. Inwestorzy odkładają decyzje o zakupie gruntów w czasie. Przyczyną jest zarówno niepewność, jak również utrudnione i wydłużające się procedury administracyjne, prawne czy negocjacyjne. Trwające projekty wydają się być niezagrażone, ale w dłuższej perspektywie mogą zostać poddane renegocjacji. Taki stan rzeczy powoduje, że spodziewamy się stagnacji cen na rynku gruntów przemysłowych, a w dłuższej perspektywie, nieznacznego ich spadku. Zbyt wcześnie jest jednak, by określić, jak duże będą to obniżki, i czy w ogóle do nich dojdzie. Wydaje się, że grunty przemysłowe zlokalizowane na terenie głównych rynków, tj. Warszawa, Śląsk, Wrocław, Łódź, Poznań, nie powinny być zagrożone. Jednak i tu procesy decyzyjne ulegną wydłużeniu.

*Przewidujemy, że obecnie właściciele gruntów, potrzebujący kapitału, będą zmuszeni do obniżenia cen ze względu na ograniczenie popytu. Nie jest wykluczone, że część decyzji o sprzedaży zostanie zawieszona na dłuższy okres, do czasu unormowania się sytuacji. W dłuższym okresie spodziewamy się powrotu do obecnie wstrzymanych planów.*

Obserwowany dynamiczny wzrost w sektorze e-commerce w dłuższej perspektywie wpłynie pozytywnie na wzrost zainteresowania gruntami na potrzeby obiektów magazynowych, firm kurierskich czy logistycznych. To dobry czas na przygotowanie odpowiednich gruntów, a tym samym większa szansa na ich sprzedaż i szybszą realizację projektu przez kupującego.



## Dominika Jędrak

Director  
Research and Consultancy Services  
+48 666 819 242  
dominika.jedrak@colliers.com



## Agnieszka Bogucka

Analyst | Valuer License No. 6636  
Research and Consultancy Services  
+48 666 819 239  
agnieszka.bogucka@colliers.com



Niniejszy raport zawiera informacje oparte przede wszystkim na danych Colliers International, które mogą być pomocne w przewidywaniu trendów na rynku nieruchomości. Nie stanowi on jednak żadnej gwarancji i nie może być podstawą do odpowiedzialności za dokładność prognoz, danych liczbowych, lub wniosków w nim zawartych. Dane i analizy zawarte w raporcie nie mogą stanowić podstawy do decyzji o inwestowaniu, lub jakichkolwiek innych celów. Pojawienie się nowego wirusa (SARS-Cov-2) i uznanie przez Światową Organizację Zdrowia sytuacji za globalną pandemię 11 marca 2020 r., wpłynęło na aktywność rynkową w wielu sektorach, tworząc niespotykany dotychczas zestaw okoliczności, na których można by oprzeć swoją ocenę. Niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Biorąc pod uwagę, że niemożliwym jest przewidzenie wpływu, jaki pandemia może wywrzeć na podaż, popyt i zmienne cenowe na rynku nieruchomości, zalecamy przyjęcie, że nasze badania i analizy są znacznie bardziej wrażliwe na efekt niepewności rynkowej, pomimo naszej najwyższej staranności w zachowaniu solidnej i obiektywnej sprawozdawczości.