

POLONYA EMLAK PİYASASI RAPORU (2020-2021)*

GİRİŞ

Bu çalışma COVID-19 salgınının Polonya'daki ticari ve konut emlak piyasası üzerindeki etkilerini araştıran "Trends Radar" serisinden alınan bilgilerle derlenmiştir.

2020, bazı gayrimenkul segmentleri de dahil olmak üzere Polonya ekonomisinin birçok sektörü için çok zorlu bir yıldır. Perakende, salgın tarafından özellikle sert etkilendi. 2.000 m²'nin üzerindeki perakende programlarında toplam 12 haftalık katı ticaret sınırlamalarına yayılan üç kilitlenme nedeniyle, büyük ve çok büyük alışveriş merkezlerinde ciro % 28'e yakın bir düşüş gördü. Bu, kira oranları üzerinde baskı yarattı ve birçok perakendeci, işlerini yeniden yapılandırmaya veya kapatmaya karar verdi.

Kilitlenmeler sırasında tüketiciler büyük ölçüde çevrimiçi alışverişe geçti ve sorunsuz ve etkili lojistik giderek daha önemli hale geldi. Sonuç olarak, endüstriyel ve lojistik alana olan talep bir önceki yıla göre % 24 arttı ve endüstriyel yatırım hacimleri şaşırtıcı bir şekilde % 85 büyüdüğünden, depo pazarı yeni gerçeklikte büyük kazanan oldu.

Ofis pazarı, birçok şirketi, güvenmeye devam ettikleri uzaktan çalışma modeline geçmeye zorlayan pandeminin neden olduğu değişikliklerin merkez üssünde idi. Buna ek olarak, ekonominin kötüleşen parametreleri ve geleceğe ilişkin belirsizlik nedeniyle, birçok kiracı "bekle-ve-gör" stratejisi benimsedi; bu, hafifletilen kiralama faaliyetine ve kısa vadeli kira sözleşmelerinin yenilenmesi de dahil olmak üzere artan bir yeniden pazarlık payına yansdı. Konut piyasası salgından çok kötü etkilenmedi.

Mart ve Nisan'daki ilk kilitlenme sırasında yaşanan geçici yavaşlamanın ardından emlak geliştirme faaliyeti kademeli olarak hızlandı ve 2020'nin tamamı için daire tamamlama sayısı bir önceki yıla göre % 9 arttı. Büyük ölçüde yatırım olarak değerlendirilerek satın almalardan kaynaklanan konut talebi de güçlü kaldı. 2021'de "yeni normale" dönüş yapılması muhtemeldir.

Bazı değişiklikler bizimle daha uzun süre veya sonsuza kadar kalabilir. COVID-19 salgınının Polonya emlak piyasası üzerinde ne gibi etkileri olacağını ve evrensel aşılama politikalarının en azından kısmi bir normale dönüşü ne zaman sağlayacağını tahmin etmek zor. Bu rapor, 2021 ve sonrasında pazarı şekillendirecek her bir gayrimenkul sektörü için temel eğilimleri ve tahminleri vurgulamaktadır. Umarız bu bilgilendirme sizlere faydalı ipuçları sunar.

*TRENDS RADAR A GRADUAL RETURN TO "THE NEW NORMAL" (MART 2021)

MAKROEKONOMİK DURUM

2021 Yılı'nın, % 4'e Ulaşan Büyüme İle Sağlam Bir Ekonomik Canlanma Yılı Olacağı Beklenmektedir

% -2,8	2020 Yılı Polonya'nın GSYİH'sinde Düşüş
% 4	2021 için Ekonomik Büyüme Tahmini
% 12	2021 için Endüstriyel Üretim Büyüme Tahmini
% 6	2021 Yılı Büyüme Tahmini

GSYİH

- 2020'de koronavirüs salgını, Polonya'yı 2020 yılındaki % 2,8'lik bir GSYİH daralmasının ardından 30 yıldaki ilk resesyona itti. Moody's Analytics tahminlerine göre, salgının ikinci dalgasının etkileri de 2021'in ilk çeyreğinde ekonomide hissedilecek. Bununla birlikte, ikinci çeyrek bir toparlanma görecektir ve bu yıl GSYİH büyümesinin yaklaşık % 4'e ulaşması bekleniyor. 2022 için de benzer rakamlar bekleniyor.

ENDÜSTRİYEL ÜRETİM

- Endüstriyel üretim salgının ilk dalgası tarafından sert bir şekilde etkilenmiş olsa da, Haziran ayının başlarında kriz öncesi seviyelere toparlandı ve 2020 boyunca Polonya ekonomisinin temel itici güçlerinden biri olarak kaldı. İmalat sektörü, yılın ikinci yarısında Polonya'nın ihracatının hızlı büyümesinden olumlu yönde etkilendi. Toplam sanayi üretiminin geçen yıl % 2 oranında küçüldüğü tahmin edilmekle birlikte, 2021'de % 12'ye kadar yükselmesi muhtemeldir. Bu sektörün 2022'de büyüme ivmesini sürdürmesi ve endüstriyel üretimde % 7'lik bir artış olması beklenmektedir.

İŞGÜCÜ PİYASASI

- İşsizlik oranının bir önceki yıla göre yüzde bir puan artarak 2020 sonunda % 6,2'de kalmasıyla, pandemi Polonya işgücü piyasasında da zincirleme bir etki yarattı. Bazı işletmelerin yeniden yapılandırılmasının bir sonucu olarak 2021'in üçüncü çeyreğinin sonunda işsizlik oranının % 6,5'e ulaştığı ve dördüncü çeyrekte de yatay seyrederek %6,5 seviyesinde kaldı.

ENFLASYON

- 2020'de yıllık enflasyon önceki yıllara kıyasla yüksek kaldı ve 2012'den beri görülmeyen bir seviye olan % 3,4 ile zirve yaptı. Bu artış, pandemi sırasında artan talep ve arz kısıtlamaları VE Polonya zlotisinin diğer para birimleri karşısında zayıflaması nedenleriyle temel malların fiyatlarındaki artışa indirgenmiştir. Ancak düşen akaryakıt fiyatları enflasyon büyümesini bir nebze sınırladı. Enflasyonun enerji fiyatlarındaki artış, şeker vergisi ve bazı yüksek idari masraflardan kaynaklanması muhtemeldir. Bununla birlikte, hem Polonya'da hem de yurtdışında artan gıda arzının gıda fiyatlarını düşürmesi ve enflasyonu düşürmesi bekleniyor. Ön tahminlere göre, 2022 enflasyonunun 2021'de görülecek seviyeyle kıyaslanabilir şekilde % 2,7'ye çıkması muhtemel.

TÜKETİM

- Koronavirüs salgını ve yürürlükteki kısıtlamalar, özel tüketimin 2020'de yaklaşık % 2,1 oranında düşmesine neden oldu. Tüketimdeki büyümenin, ekonominin ve hizmetlerin yeniden açılması ve seyahat kısıtlamalarının hafifletilmesiyle 2021'de yaklaşık % 6'ya ulaşması bekleniyor. Benzer bir hızdaki tüketim artışının 2022 yılı boyunca devam etmesi ve % 6,5'e ulaşması bekleniyor.

İŞYERİ VE OFİSLER

“ESNEKLİK” birçok kiracı için leasing kararlarında kilit faktör olacak

2020 ÖZETİ

11.9 Milyon m2

710.800 m2 (+% 0.4 Yıllık Bazda)

% 11,1 (+2,4 PP Yıllık Bazda)

347.500 m2(-% 42 R / R)

1,2 Milyon m2 (-% 24)

TOPLAM OFİS STOKU

YILLIK ARZ

BOŞ ALAN ORANI

ARZIN EMİLİMİ

BRÜT KULLANIM

- Ofis pazarı, geçen Mart ayından bu yana çoğu kuruluşta devam eden koronavirüs salgını, başka bir kilitlenme ve uzaktan çalışmanın neden olduğu değişikliklerin merkez üssünde.
- 2020'de, Polonya'nın en büyük dokuz pazarındaki ofis alımı 2019'a göre % 24 düştü. Bazı kiracılar 2020 boyunca “bekle ve gör” veya zaman satın alma stratejilerini benimsedi; bu, kısa vadeli kira uzatmalarının yanı sıra ödeme ertelemelerine veya ev sahipleriyle yapılan müzakereler yoluyla güvence altına alınan yeniden planlanmış kira ödemesiz dönemler şeklinde gelişmelere de yansımaktadır.
- 2020'de Polonya'nın en büyük dokuz ofis pazarının toplam ofis stoku, 2019'a göre% 6 artışla 11,9 milyon m2'ye ulaştı.
- Son on iki ayda 710.800 m2 olan yeni arz, 2019 rakamına göre hafif bir artışı işaret etmektedir.
- Ofis kullanılabilir alanı 2020 sonunda 1,3 milyon m2 olarak gerçekleşti ve bu 2019'a kıyasla neredeyse üçte bir artış gösterdi.
- Daha yüksek ofis kullanılabilirliği, genel boş alan oranını yıllık 2,4 puan artışla 2020 yıl sonunda % 11,1'e çıkardı.
- Daha sessiz ofis kullanıcı faaliyeti nedeniyle son 12 ayda ofis emilimi keskin bir şekilde düştü. 2020 yılında 347.500 m2 olarak gerçekleşti ve 2019'a göre neredeyse % 42 düşüş gösterdi.
- Kötüleşen piyasa duyarlılığı nedeniyle Varşova'da birincil mekan (prime areas) kiralari azaldı, ancak bölgesel şehir pazarlarında değişmeden kaldı.

GÖRÜNÜM

- Ofis pazarının nasıl büyüyeceği, büyük ölçüde pandeminin ilerleyişi ve aşılama hızı tarafından belirlenecektir. Aynı zamanda, ofise ne zaman döneceğimizi kesin olarak belirleyemiyoruz çünkü bu, öncelikle ofis kullanıcılarının kendilerini güvende hissedip hissetmemelerine bağlı olacaktır.

- Bu yılki ofis işlem hacminin 2020 ile eşit olması bekleniyor. 2021 aynı zamanda piyasada toparlanma ve geçen yıldan geri çekilen süreçlerin yeniden başlama yılı olacak.
- İnşa halindeki projeler devam ettiğinden ve 2021-2022 için planlanan emlak geliştirme hattı büyük ölçüde planlandığı gibi gerçekleşeceğinden, ofis alan arzının salgınına yanıt vermesi daha uzun sürdü. Önümüzdeki iki yıl, 2023-2024'te piyasaya daha az sayıda yeni proje teslim edilmesiyle tedarik tarafında gecikmiş bir yanıt görülmesi muhtemeldir.
- Zayıf leasing faaliyeti ve eski binalardaki artan ofis alanı kullanılabilirliği nedeniyle, ofis kullanılabilirliği ve boşluk oranlarının önümüzdeki 12 ay boyunca yükseliş eğilimini sürdürmesi bekleniyor.
- Mali durumu iyi olan veya koronavirüs salgınına karşı dirençli olan kiracılar büyük olasılıkla ev sahibinin daha da ilgisini çekecektir.

TEMEL EĞİLİMLER

ESNEKLİK

Salgın nasıl ortaya çıkarsa çıksın, çoğu kiracı için ofis kiralama kararlarında esneklik kilit faktör olacaktır. Bu eğilim, daha kısa kiralama süreleri, ofislerin küçültülmesi veya mali teşviklerin tahsisi üzerinde daha güçlü bir baskıya neden olacaktır. Ofis alanı talebinin zayıflaması karşısında, ofis sahiplerinin kullanıcı ihtiyaçlarına esnek bir yaklaşım benimseyeceği projeler en büyük ilgiyi çekecektir.

ESNEK MEKANLAR

Esnek alanlar, daha fazla esneklik sundukları için ofis doluluk maliyetlerini düşürmek isteyen şirketler için güvenli bir liman olabilir. Hazır ofislerin, kısa vadeli alan gereksinimlerinin arttığını bildiren kurumsal müşterilerden de büyük ilgi görmesi muhtemeldir.

HİBRİT MODEL

Tipik bir ofis alanındaki çalışmayı esnek alanlarla ve çeşitli oranlarda uzaktan çalışmayı birleştiren hibrit model, pandemi sonrası giderek daha popüler hale geleceği için % 100 uzaktan çalışma yeni gerçeklikte nadir olacaktır.

ALT KİRALAMA (SUBLEASING)

Maliyetleri düşürme baskısı altında olan kiracılar, son 12 ayda sık sık alt kiralama için ofis alanı teklif ettiler. Pazarlanan bu tür alanların artan hacmine rağmen, esnek ofislerden gelen güçlü rekabetin ortasında talep nispeten zayıf. Önümüzdeki birkaç ay, daha az yeni alt kiralama listesi görecektir ve alt kiracıların tamamen piyasadaki çıkarıldığını bulamayanlar.

"Salgın durum stabilize olmadıkça veya olana akadar, piyasa katılımcılarının en temel ihtiyacı, değişikliklere hızlı bir şekilde yanıt vermelerini ve operasyonları yeni stratejilere uyarlamalarını sağlayan esnekliği güvence altına almak olacaktır. İşyeri kavramı, ofis alanının ötesine geçer - işyerini uzaktan çalıştıran şirketler için, zorunlu olarak çevrimiçi dünyaya ve evlere geçiş yapmıştır.

Aşılama devam ederken, uzun karanlık bir tünelin sonunda ışığı görebiliriz, ancak oraya varmamız aylar alacak. Uzun süreli uzaktan çalışma ihtiyacı nedeniyle, birçok kuruluşta, ara çözümler uzun vadeli düzenlemelere dönüşmektedir. Pandemi başlamadan önce birçok şirket, esnek çalışma modeli düzenlemelerine haftada bir veya iki gün uzaktan çalışmayı dahil etmeyi düşündü, ancak Covid-19 değişiklikleri hızlandırdı ve ölçeğini artırdı.

Aynı zamanda, iş merkezi başına düşen alan miktarlarında yıllarca süren art arda azalmanın ardından ofis yoğunluğunu azaltmak için yapılan aramalar da artıyor. Geleceğin hibrit çalışma modeli, ileriye dönük bir yol olması çok muhtemeldir, ofis yoğunluğunu azaltmayı ve ofisleri konsantrasyonla çalışmak için rahat alanlara dönüştürmeyi mümkün kılarak, güvenli bir mesafe ve ekip etkileşimleri için uygun koşullar garanti etmektedir. Azalan yoğunluk eğilimi, zayıf talebi karşılayacaktır. Ancak bunlar geleceğe dönük bazı potansiyel senaryolardır ve pazarın istikrara kavuşması ve kesin bir teşhis koyabilmemiz için biraz zaman geçecektir. "

PERAKENDE PAZARI

Pandemi, Perakende Gelişimini ve Dijital Dönüşümü Hızlandırmaktadır

2020 YILI ÖZET GÖRÜNÜM

33	YENİ PERAKENDE PROJESİ (340.000 M2'DEN FAZLA)
380.000 m2	İNŞAAT HALİNDE PERAKENDE STOKU
200.000 m2	PAZARA YENİ GİREN
14	YENİ MARKA
% 30	KÜÇÜK PERAKENDE PARKLARINDA GELİŞTİRME
-%27,8	BÜYÜK VE ÇOK BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE TOPLAM CİRODAKİ DÜŞÜŞ (yıldan yıla; Ocak-Aralık 2020)
-% 23,8	KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLER ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ İÇİN KÜMÜLATİF CİRODA DÜŞME (yıldan yıla; Ocak-Aralık 2020)
% 78	ARALIK KİLİTLEME ÖNCESİ SON HAFTA İÇİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZİ ZİYARETLERİ (2019 ile karşılaştırıldığında)
% 9,1 (-2,3 PP,Aylık Bazda)	ARALIK 2020'DE ONLINE PENETRASYON ORANI

- 2.000 metrekareden büyük perakende satış projelerinde toplam 12 haftalık katı ticaret sınırlamalarını kapsayan üç kilitleme.
- Ocak-Aralık 2020 cirosundaki birikimli düşüş, bir önceki yıla göre büyük ve çok büyük alışveriş merkezleri için % 27,8, küçük ve orta ölçekli merkezler için % 23,8 olarak gerçekleşti.
- Perakende, salgın krizden etkilenmeye devam etmesine rağmen, 2020'de 340.000 m2'nin üzerinde 33 yeni tamamlama gerçekleşti.
- Yaklaşık 380.000 m2 perakende alanı yapım aşamasındadır ve 2021'de teslim edilmesi planlanmaktadır.
- 10.000 m2'nin altındaki perakende açılımları, inşaat halindeki perakende stokun % 30'undan fazlasını oluşturmaktadır.

- Pazardan rekor bir metrekare çıktı. 9 ilk nesil alışveriş merkezinin (4 Auchan ve 5 Tesco projesi) ve Łódź'daki Sukcesja alışveriş merkezinin kapatılmasının ardından yaklaşık 200.000 metrekarelik perakende alanına ulaştı.
- Ortalama % 20 geçici kira indirimleri ve kiracıların da mali katkı veya ciroya dayalı kiralar talep ettiği kira görüşmeleri devam ediyor. Mülk sahipleri, bir yıldan fazla bir süre için kira uzatma karşılığında bu tür koşullara çoğunlukla rıza göstereceklerdir.
- Pandemi, Camaieu, Promod, Sportisimo, Salamander ve Stefanel dahil olmak üzere birçok perakendecinin yeniden yapılandırma veya kapatma kararlarını hızlandırdı.
- Primark, American Urban Outfitters, American Vintage, Giorgio Armani Beauty, Falconeri, Mere ve Mömax dahil 14 yeni marka Polonya ilk mağazalarını açtı.
- Aralık ayı kilitlenmesinden önceki son hafta içinde ortalama alışveriş merkezi ziyaretçi sayısı geçen yılki seviyesinin % 78'ine ulaştı.
- Ocak-Aralık 2020 için kümülatif ciro tüm ürün kategorilerinde düştü.
- Polonya'nın çevrimiçi perakende penetrasyon oranı, Aralık 2020'de 2,3 puan / m düşüşle % 9,1 oldu.

EĞİLİMLER VE TAHMİNLER

OMNİCHANNEL

- Çok kanallı perakendecilik (çevrimdışıdan çevrimiçiye ve çevrimiçinden çevrimdışına); satış kanalları daha iç içe geçmeye başlamıştır
- İade edilen ürünler sunan ikinci el mağazalar ve platformlar

E-TİCARET

- E-ticaretin artan popülaritesi ve artan hizmet kalitesi (esnek iade politikaları, bir saatlik teslimat hizmeti)

YENİ TEKNOLOJİLER

- Fiziksel ve çevrimiçi perakendecilikte yeni teknolojilerin artan önemi (sanal montaj odaları)
- Alışveriş merkezi kiracılarının MARKETPLACE platformları

ALTERNATİF KULLANIMLAR

- Boşaltılan perakende mağazalarının alternatif kullanımına yönelik artan ihtiyaç

PERAKENDE PARKLARI VE KOLAYLIK ŐEMALARI

- Popülaritesi artmaya devam edecek

FİYAT HASSASİYETİ

- ÜSTÜN KALİTE sunan niş markaların artan önemi arasında ekonomi markalarının artan popülaritesi
- İkinci el modaaya olan ilgi artıyor

KARIŐIK KULLANIM

- Bazı perakende planları, karma kullanım olarak yeniden tasarlanacak

ESNEKLİK

- Ciro bazlı kiraların daha yaygın hale gelmesiyle yeni, esnek kiralama çözümleri

TASARRUF

- Pandemi sonrası büyümeye yönelik tüketici harcamaları
- Sıkı hijyen protokolleri altında tüketicilerin talebini karşılamak için yeni yiyecek ve içecek ve eğlence çözümleri

"Perakende pazarı için neler bekleniyor? Bu cevabı verilmesi çok zor bir soru. Piyasa belirsizliğe saplanmış durumda ve salgın gerçeklikte ne kadar faaliyet göstermemiz gerekeceğini kimse bilmiyor. Pek çok tahmine göre, aşilar bu yılın yarısında pandemi öncesi dünyaya ve ardından tuğla ve harç mağazalarında alışverişe geri dönmeyi sağlayacak.

Sonra bizi neler bekliyor? Henüz ilgili bir araştırma yok, ancak pazarı izlemeye devam ettikçe boşluk oranlarının önemli ölçüde artmasını bekliyoruz. Binaların özellikle yeme-içme, spor ve eğlence gibi sektörlerden kiracılar tarafından, alışveriş merkezlerinde, ana caddelerde ve ofis binalarının zemin katlarında faaliyet göstermesi muhtemeldir.

E-ticaret, ayrıca alışveriş merkezlerinin kapatılmasıyla birlikte hızla büyüyor. Bununla birlikte, çevrimiçi satışlar, alışveriş merkezleri yeniden açıldıktan sonra zayıfladı. Yeniden açılmanın ardından artan dönüşüm oranları, başka bir eğilimi vurguluyor: fiziksel mağazalara dönen alışverişçiler, tüm perakende sektörünün dört gözle beklediği bir canlanma. Müşteriler sadıktır ve en sevdikleri alışveriş yerlerine geri dönmek ister ve tüm hijyen kısıtlamalarına uyararak bunu yapmalarına izin verilmelidir.

Pandemi sırasında yükselişteki bir diğer eğilim de güçlü fiyat duyarlılığıdır. Mevcut ortamda değer katan kavramlar gerçek kazananlardır. "

SANAYİLER İÇİN ALANLAR

*Polonya'nın stratejik konumu göz önüne alındığında,
Ulaştırma Altyapısının Daha da İyileştirilmesi ve Kentsel ve Sınır Ötesi Lojistiklerin Büyümesi İle
2021 PAZAR GÖRÜNÜMÜ POZİTİF KALACAK*

2020 YILI ÖZETİ

20,7 MİLYON M2 (+% 11 Yıllık bazda)

TOPLAM STOK

5 MİLYON M2 (+% 24 Yıllık bazda)

BRÜT KULLANIM

% 6,8 (-0,6 PP Yıllık bazda)

BOŞLUK ORANI

2 MİLYON M2 (-% 27 Yıllık bazda)

98 PROJE, 2020 ARZ

2 MİLYON M2

85 PROJE, YAPIM AŞAMASINDA STOK

ARZ

- Polonya her yıl iki milyon metrekarenin çok üzerinde yeni depo arzı yapıyor. Sanayi pazarı güçlü büyüme ivmesini sürdürüyor ve 2020, iki milyon metrekarelik depo alanının gelişimiyle üst üste dördüncü yıl oldu. 2020'de Polonya'nın toplam sanayi stoku 20,7 milyon m²'yi aştı ve Polonya sanayi pazarı yalnızca son beş yılda iki katına çıktı.

- Çekirdek pazarlar hakim durumunu korumaktadır, ancak emlak geliştirme faaliyeti yeni coğrafyalara yayılmaya devam etmektedir. Polonya'nın ana bölgesel pazarları veya Varşova, Yukarı Silezya, Orta Polonya, Wrocław ve Poznań'dan oluşan Büyük Beşli, kalkınma faaliyetine hakim olmaya devam ediyor. Polonya'nın toplam sanayi stokunun % 80'ini oluşturuyorlar ve emlak geliştiricilerin genişleme planları göz önüne alındığında, paylarını bu yıl benzer bir seviyede tutmaları bekleniyor.

- Aynı zamanda, daha küçük bölgesel pazarlar önem kazanıyor ve uzun vadede konumlarını güçlendirecekler. Bu, yerel pazarların büyümesi, Polonya'nın ulaşım altyapısındaki daha fazla iyileştirme ve e-ticaret sektörünün ulusal lojistik zincirlerinde konumların çeşitlendirilmesi ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Her yıl geliştirici liderliğindeki projelerin haritasında Kutno, Legnica, Gorzów Wielkopolski, Olsztyn ve Kalisz gibi yeni eklemelerle yeni konumlar ortaya çıkmaya devam ediyor.

KULLANIM

- Endüstriyel pazar, büyük ölçüde e-ticaret sayesinde COVID-19 salgınına direnç gösterdi. 2020'de, tuğla ve harç (fizik kapalı alanlar) perakendeciliğindeki kısıtlamalar ve artan sosyal mesafe üzerindeki baskı nedeniyle önem kazanan e-ticaretin büyümesiyle artan bir şekilde, depo alımı tüm zamanların en yüksek

seviyesine ulaştı. Bu özel koşullarda, çeşitli sektörlerden şirketlerin satış kanallarını yeniden şekillendirmesi, çok kanallı perakendeciliği hızla geliştirmesi ve sorunsuz ve verimli lojistik sağlaması gerekiyordu.

- E-ticaret için özel dağıtım hizmetleri sunan lojistik şirketlerinin sayısı artıyor. Lojistik sağlayıcılar, depo alanıyla ilgili yeni araştırmalar açısından da en aktif gruptur (gelecekteki bir talep kaynağı). Pazar ayrıca yiyecek ve içecek, elektronik, ev aletleri, mobilya ve ev eşyaları gibi ürünleri sunan büyük perakendecilerin de güçlü faaliyetlerine tanık oldu. Üretim askıya alma veya sınırlamalarının büyük zorluklarına rağmen, hafif üretim ve otomotiv endüstrisi büyük bir talep kaynağı sağlamaya devam ediyor.

ÖZET VE TAHMİNLER

Pazar tecrübemize ve tahminlerimize dayalı olarak 2020'deki depo sektörü dinamikleri ve tahminler hakkındaki görüşümüzü genişletmek için, Polonya'da faaliyet gösteren önde gelen depo geliştiricilerine, son 12 ayda görülebilen temel trendler ve 2021 için geliştirme perspektifleri hakkında fikirleri sorulan geliştiriciler arasında yapılan anket sonuçları göstermektedir ki:

Depoculuk Pazarında Covid-19 Pandemisinin Hangi Spesifik Sonuçları Getirdiği Konularına Katılımcı Cevaplarının Yüzdesi

75%	Kira süresinin uygun bir şekilde uzatılması karşılığında kiracının yükümlülüğünün kısa vadeli kayması
63%	E-ticaret sektöründeki hızlanan büyüme nedeniyle talep arttı
63%	Gelecekteki kalkınma için teminat altına alınan arazi hacminin artması
50%	Depo çalışanlarının sağlık güvenliğini iyileştirmek için destek
25%	25 Kısa vadeli kiralanan alan (12 aya kadar), kiracı operasyonlarında daha yüksek envanter güvencesi alma ihtiyacı nedeniyle arttı
25%	Zorluk çeken müşteriler için kira azaltımı
13%	Boşluk oranları arttı
13%	Kiracıların zamanında ödeme yapma kabiliyetinde azalma
13%	Diğer

“2021'de Hangi Bölgesel Pazarların Belirli Gruplarında Yeni Yatırımlar Başlatılması Planlanıyor”a Cevaplarının Yüzdesi

88%	5 ana pazar (Varşova, Yukarı Silezya, Orta Polonya, Wrocław, Poznań)
50%	Batı Polonya / Lubuskie
38%	Tricity, Krakov, Szczecin
38%	BTS lokasyonu
25%	Bydgoszcz-Toruń, Rzeszów, Lublin, Białystok, Kielce

Kaynak: Cushman & Wakefield

“2021 Yılında Depolamacılık Pazarını Görünür Hale Gelecek Hangi Eğilimler Belirleyecek”e Cevapların Yüzdesi

88%	E-ticaretten yaratılan yüksek talep
88%	Yeşil" depo stratejisinindeki ilave Gelişmeler
75%	Maliyetleri düşürme arzusu nedeniyle Batı Avrupa için dağıtım merkezlerinin yeniden yerleştirilmesi / açılması
63%	"Son kilometre" lojistiğini desteklemek için yatırımların geliştirilmesi
63%	Küçük İşletme Birimlerinin (SBU) Geliştirilmesi
38%	Avrupa pazarlarına tedarik zincirlerini güvence altına almak için lojistik ve üretim süreçlerinin bir kısmını Polonya'ya transfer etmek (kıyıya yakın)
38%	Bireysel kiracı ihtiyaçlarına göre uyarlanmış İYA yatırımları için artan talep
38%	Büyük şehirler dışında yeni bölgesel konumların geliştirilmesi
13%	Brexit nedeniyle Polonya'da depo alanı için ek talep

Kaynak: Cushman & Wakefield

“2021 Yılında Depoculuk Pazarının Gelişimine Yönelik Hangi Potansiyel Tehditler Var”a Cevapların Yüzdesi

75%	COVID-19 pandemisinin gelişimiyle ilişkili belirsizlik
75%	Uygun şekilde hazırlanmış yatırım arazisinin sınırlı kullanılabilirliği
25%	Düşük işsizlik ve artan işgücü maliyetleri
13%	Orta ve Doğu Avrupa bölgesindeki diğer ülkelerin artan rekabet gücü
13%	Lojistik için kilit öneme sahip yol bölümlerinin tamamlanmasında potansiyel gecikmeler

Kaynak: Cushman & Wakefield

EĞİLİMLER VE TAHMİNLER

Pek çok sektör salgından etkilenmeye devam ederken, endüstriyel pazar güçlü bir büyüme gösteriyor. Polonya'nın başlıca ulaşım yollarının kavşak noktasındaki stratejik konumu, ulaşım altyapısında daha fazla iyileştirme ve kentsel ve sınır ötesi lojistiğin büyümesi göz önüne alındığında, 2021 için piyasa görünümü olumlu olmaya devam ediyor. Geçen yıl 2,6 milyar avro rekor düzeyde sanayi projelerine harcayan yatırımcılar, pazarın uzun vadede büyümesini de bekliyorlar.

ÇEŞİTLENDİRME

- Coğrafi ve ürün çeşitliliği hızlanıyor. Geliştirme, depolama süreçlerini konsolide etme ihtiyacı duyan önde gelen FMCG şirketleri, perakendeciler ve küresel e-ticaret platformları için en sık inşa edilen büyük kutu birimlerine odaklanmaya devam ediyor. Daha küçük depolar, çapraz yükleme tesisleri ve Küçük İşletme Birimleri ağları tarafından giderek daha fazla destekleniyorlar; ana odak noktası, son kilometre dağıtımının optimizasyonu, maliyetleri ve teslimat sürelerini azaltmaktır. Bunun 2021'e taşınması ve geliştiricileri brownfield siteleri dahil olmak üzere yeni kentsel yerler aramaya teşvik etmesi bekleniyor.

KIYIYA YAKINLIK (NEARSHORING)

- Pandeminin kıyıya yakın olmak için bir katalizör olması muhtemeldir. Tedarik zincirindeki aksaklıklar ve baskılanan talep nedeniyle salgının ilk evresinde en çok etkilenen imalat ve otomotiv endüstrileri son aylarda toparlanıyor. Polonya, Avrupa kıtasının merkezindeki stratejik konumundan ve rekabetçi işgücü piyasasından yararlanarak, deniz aşırı pazarlara hizmet veren dağıtım ve üretim tesisleri açısından yakın kıyı için tercih edilen en üst düzey lokasyon liginde yer almaya devam edecektir.

DEPO SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİ VE OTOMASYON

- Depolarda ekoloji ve otomasyon giderek daha fazla önem kazanıyor. 2020 yılında sera konseptinin yaygınlaşmasını ve gelişmesini gözlemledik.
- Endüstriyel tesislerin standardı da, e-ticaret lojistiği veya hafif üretimdeki kiracıların özel operasyonları için özelleştirilmiş çözümler sağlamak üzere değişiyor. Otomasyon ayrıca yeni programların standardı üzerinde büyük bir etkiye sahiptir. Hem geliştiriciler hem de kiracılar yeni BT teknolojilerine, endüstriyel otomasyona, yenilenebilir enerjiye ve dostane bir çalışma ortamına yatırım yapmaya giderek daha isteklidir.

ENDÜSTRİYEL PAZARDA AKTİF VERİ MERKEZLERİ

- Veri Merkezleri Endüstriyel pazarda aktif haldedirler. Bulut (Cloud) bilgi işlem, yapay zeka ve 5G, dünya çapında veri merkezi geliştirme ve yatırımlarının büyümesini hızlandırmaktadır. BT (Bilişim Teknolojileri) hizmetlerine yönelik artan talep ve e-ticaretin hızlı büyümesi, Orta ve Doğu Avrupa'daki (CEE) küresel teknoloji şirketlerinin artan ilgisinin ana itici güçleridir.

"2020'nin temel eğilimleri, seralar konseptinin teşvik edilmesi ve geliştirilmesini içeriyordu. Çevre korumaya özel bir odaklanma ile sürdürülebilir inşaat trendi doğrultusunda yeni depolar ve üretim tesisleri giderek daha fazla teslim edilmektedir. Depo ve endüstriyel binaların hem kullanıcıları hem de ev sahipleri, değişen piyasa gerçeklerini en iyi şekilde gösteren çevresel sürdürülebilirlik denetimlerinin avantajlarının giderek daha fazla farkına varıyorlar. Yeni inşa edilen depo tesislerinin büyük çoğunluğu, ağırlıklı olarak BREEAM sertifikası ve genellikle çok iyi bir derecelendirme ile yeşil sertifikalara sahiptir. Bir başka olumlu yan da, kiracıların - kiracıların uygulamalı yaklaşımı göz önüne alındığında - diğer şeylerin yanı sıra, daha düşük kamu hizmeti ücretleri ile ekonomik olarak garanti edilen yeşil çözümleri kabul etmesi ve bunlara olan ihtiyacının artmasıdır. Ekonomiler oluşturma yanı sıra, giderek daha sık atıfta bulunulan bir başka argüman, karbon ayak izini azaltma gerekliliğidir. Bu, depo sürdürülebilirliğinin önümüzdeki yıllarda da geçerli olmaya devam edeceğine ve piyasa katılımcıları tarafından giderek daha fazla araştırılacağını göstermektedir. Ayrıca, konum ve ticari koşullara ek olarak nihai çözüm seçiminde de önemli bir karar faktörü haline gelmesi muhtemeldir. "

MESKENLER, YAŞAM ALANLARI

Konut Varlıkları COVID-19 Salgını Sırasında Bir Yatırım Alternatifi

2020 YILI ÖZETİ

+% 9 (E / Y; 2020/2019)	Tamamlanan Daire Sayısındaki Toplam Artış
-8% (E / Y; 2020/2019)	Devam Eden Konut Projesi Sayısındaki Toplam Düşüş
+% 3 (Y / Y; 2020/2019)	Yapı İzini Alınmış Daire Sayısındaki Toplam Artış
% 9 (Varşova) ve % 23 (Katowice)	İşlem Fiyatlarında Yıllık Büyüme (Q3 2020 / Q3 2019)
% 15'i	Toplam Konut Stokunun (14,8 Milyon Daireden 2,3 Milyonu) İçinde Kiralık Daire Sayısı
5.500	Mevcut Projelerde Daire Sayısı
35.000	PRS Projeleri Kanalında Olan Tahmini Daire Sayısı
% - 4,6	Kiralamalarda Yıllık Düşüş (Q3 2020 / Q3 2019)

- Konut pazarı COVID-19 salgınına nispeten zarar görmeden atlatıyor.
- Mart ve Nisan 2020'de konut ve borç verme piyasalarında yaşanan önemli yavaşlamanın ardından büyüme kademeli olarak hızlandı.
- 2020 yılında daire tamamlama sayısında bir önceki yıla göre % 9, yapı ruhsatlı birim sayısında ise % 3 artış görülürken, temeli atılan yeni proje sayısı bir önceki yıla göre % 8 azaldı.
- Ev alıcılarının işlem fiyatlarının önemli ölçüde düşmesi umutları çöktü ve Polonya'nın en büyük yedi şehri için ortalama yıllık fiyat artışı Varşova'da % 9 ile Katowice'de % 23 arasında değişiyor.
- Büyük ölçüde yatırım veya sermaye koruması için nakit olarak satın alınan evlerde önemli bir artış bulunmaktadır.
- Polonya'nın yedi önemli şehrinde ortalama kiralar (Gdansk'ta % 1 ile Krakow'da % 10 arasında) düştü.
- Bunun başlıca nedeni, kapalı üniversiteler, memleketlerine veya ülkelerine dönen öğrenciler, turizmdeki düşüş ve birçok şirkette uzaktan çalışma.

- Kiralık daireler Őu anda Polonya'nın toplam konut stokunun yaklaşık % 15'ini oluşturmaktadır (14,8 milyon daireden 2,3 milyonu) ve büyük ölçüde özel mülkiyete veya belediyeye aittir.
- Polonya PRS pazarı, 5.500'den fazla birim içermektedir.
- Kiralanması planlanan emlak geliştirme kanalının 35.000 birim olduğu tahmin ediliyor ve bunun yaklaşık % 10-15'i önümüzdeki 12-18 ayda teslim edilecek.

EĞİLİMLER VE TAHMİNLER

PRS'nin önümüzdeki üç-beş yıl içinde, büyük ölçüde ileriye dönük satın alma ve ileriye dönük finansman ve konut proje portföyleri veya geliştirici platformları için daha büyük ortak girişim anlaşmaları yoluyla, geliştirici projelerinin doğrudan satın alınması yoluyla büyümesi bekleniyor. Fiyatlandırma, erken işlemlerin başarısından, satın alma piyasasından gelen rekabetten, işletme maliyetlerinden ve döviz riskinden korunmanın yanı sıra banka finansmanı sağlama fırsatlarından etkilenecektir.

- İleriye bakıldığında, konut piyasasının gelişimi, son işgücü piyasası değişikliklerinin (uzaktan çalışma) ne kadar uzun süre devam edeceğinden ve sosyal ve ekonomik gelişmelerden etkilenecektir.
- Daha zayıf ulaşım bağlantılarına sahip ikincil, çevresel konumların öneminin artması muhtemeldir
- Ayrı bir çalışma alanı oluşturma seçeneği ile daha büyük daireler için daha güçlü talep
- Yeşil alanlara yakınlık ve bir bahçeye, balkona veya terasa erişim ileriye dönük olarak giderek daha alakalı hale gelecektir.
- Gittikçe daha fazla PRS oyuncusu Polonya'ya girme ve yüzlerce hatta binlerce kiralık daireden oluşan portföyler oluşturma isteklerini bildirmektedirler
- Alman uzman fonları, ABD ve İngiltere özel sermayesi ve Orta ve Doğu Avrupa bölgesinden potansiyel olarak diğer uzman yatırımcılar, kısa vadede Polonya'daki en aktif grup olacaktır
- Polonya'nın yüksek çekiciliği aşağıda unsurlar tarafından desteklenmektedir:
 - Sağlam ekonomik temeller
 - Konut açığı (Polonya, AB'de kişi başına en az odaya sahip ülkelerden biri durumunda: 1,1'e karşı 1,6 olan AB ortalaması)
 - 1000 kişi başına düşük daire yoğunluğu (AB ortalamasının % 80'i).

“Konut piyasasındaki mevcut durum ilginç: salgın, bankaların kredi politikalarını sıkılaştırmasına ve banka kredilerine güvenmek zorunda olan ve istihdamlarından emin olmayan alıcılardan gelen talebi biraz daha zayıflatmasına neden oldu. Öte yandan, rekor düzeyde düşük banka mevduatı ve hazine bonosu faiz oranları, borsa oynaklığı ve bazı özel sektör tahvil ihraççılarının ödeme aczine düşme riskinin yanı sıra nispeten yüksek enflasyon nedeniyle, bazı nakit sahipleri likit mevduatlardan nakit çekiyor ve altın gibi güvenli varlıklarda ve birinci sınıf konumlardaki mülklerde yatırım yapıyor.

Bu, büyük şehirlerde veya turistik destinasyonlarda iyi bir yerleşim düzenine sahip (önemli artışlar gösteren) birinci sınıf daireler ile yatırımcıların radarlarının dışında kalan diğer yerlerdeki daireler (fiyatlar sabit, bazen zayıflıyor) arasında dikkate değer bir fiyat kutuplaşmasına yol açtı.

Sahip olmak için ev arayan alıcılar, ergonomik apartman yerleşimlerini ve toplu taşıma araçlarına kolay erişime sahip yerleri tercih ediyorlar, ancak şehir merkezlerinde olması şart değil. İlk kez alıcılar, daha büyük dairelere taşınmak isteyenlere göre fiyata daha duyarlıdır.

Krakov ve Gdansk gibi turistik yerlerdeki kısa vadeli kiralık mülklerin bazı sahipleri, kilitlenmeler ve kira geliri eksikliği nedeniyle geri kalan varlıklarından bazılarını satmak için adımlar atarken, yatırım fırsatları ortaya çıkıyor; bu, en çok mal sahiplerinin bu tür mülkleri satın almak için büyük krediler sağladıkları durumlarda belirgindir. ”

SERMAYE PİYASALARI

2021 Yılında Yatırım Hacminin Geçen Yılın Düzeyinin Üstünde Olması Kuvvetle Muhtemel

2020 YILI ÖZETİ

5,35 Milyar EUR (-% 31 Yıllık)

% 85

% 4.75

% 5,25

% 5,4

2020 Yılı Toplam Yatırım Hacmi

2020 Yılında Toplam Endüstriyel Yatırım Artışı

Prime Ofis Verimi

Prime Perakende Verimi

Prime Sanayi Alanı Verimi

- 2020'de koronavirüs salgını, gayrimenkul yatırım pazarlarını yeniden şekillendirdi ve sonuçları sektöre göre önemli ölçüde değişiklik gösterdi.
- Ticari gayrimenkul yatırım hacimleri 2019'a göre % 31 düşüşle 5,35 milyar Euro'ya ulaşırken, sanayi sektörü yatırım faaliyetlerinin % 85'e kadar yükseldiğini gördü.
- Yatırımcı tercihlerindeki değişikliğin doğal bir sonucu olarak, ofis ve perakende getirileri düşerken endüstriyel ve lojistik getiriler de arttı.
- Kıta Avrupası, yatırım hacminin % 29'unu oluşturan en büyük yatırım sermayesi kaynağıydı ve onu Orta ve Doğu Avrupa (% 20) ve Asya (% 19) izledi.

ENDÜSTRİYEL VE LOJİSTİK ALANLAR

- Yatırım hacimlerinde % 85 artışla sanayi ve lojistik sektörü en büyük kazanan oldu ve yatırım sermayesinin en büyük payını yani 2,6 milyar Euro'yu çekti.
- Portföy ve platform satın alımları, toplam yatırım sermayesinin yarısından fazlasını (% 60) oluşturdu.
- En büyük işlem, Polonya'da 900.000 m2 depo alanından oluşan Goodman'ın CEE lojistik portföyünün Singapur merkezli GLP tarafından satın alınmasıydı.

OFİSLER

- Başlangıçta, COVID-19 salgını, devam eden işlemleri durma noktasına getirdi ve WFH penetrasyon oranları arttıkça yatırımcıların ofislere olan iştahını zayıflattı, ancak 2020'nin ikinci yarısında yatırımcıların önemli bir kısmı cazip hale gelen varlıkları avlamaya başlamıştı.
- Ofisler, toplamın Varşova (1,32 milyar Avro) ile birlikte 2 milyar Avro'ya yaklaştı.

- Varşova'nın ofis bölgesi Mokotów-Służewiec, 395 milyar Euro ile tarihindeki en yüksek yatırım faaliyetini kaydetti.

PERAKENDE

- Alışveriş merkezleri - tüm varlık sınıfları arasında, salgından en çok etkilenen yerler - neredeyse gayrimenkul yatırım fonlarının gözleme radarlarından kaydı.
- Bu durum, perakende yatırım faaliyetine hâkim olan perakende satış parklarına ve kolaylık merkezlerine fayda sağladı.

ÖZEL KİRALIK SEKTÖR

- Özel kiralık sektör, artan sayıda yatırımcıyı çekmeye başladı ve kurumsal ürünlerden oluşan ilk büyük ölçekli işlemini gördü.
- İşlemsel faaliyet, büyük ölçüde, gelir getiren mevcut binaların satın alınmasından ziyade inşaatın (ortak) finansmanı tarafından yönetilmeye devam etmektedir.

EĞİLİMLER VE TAHMİNLER

- Önümüzdeki 12-18 ayı şekillendirecek trendler pandemiden ve uygulanmakta olan aşılama programının başarılı olup olmadığından etkilenmeye devam edecek.
- Bildiğimiz dünya gittikçe, yatırımcıların başarılı olup olmadığı, değişen pazar dinamiklerine ve kiracıların ve sosyal tercihlerine uyum sağlama kapasitelerine bağlı olacaktır.
- Seyahat kısıtlamaları - en azından yılın ilk aylarında - yurtiçi veya komşu ülkelerde, özellikle Orta ve Doğu Avrupa'da yerleşik yatırımcıların rekabet avantajı kazanmasını sağlayacaktır.
- Son dönemdeki türbülansa ve benzeri görülmemiş ucuz sermaye bolluğuna rağmen, ticari mülkler, özellikle enflasyonist baskılar karşısında yatırım yapmak için en çekici ve güvenli varlıklardan bazıları olmaya devam edecek.
- PRS(Özel kiralama sektörü), öğrenci ve yaşlı konutları gibi alternatif varlıklar için iştah büyümeye hazırlanıyor.
- Müzakerelerin ileri aşamalarındaki anlaşmalar halihazırda neredeyse 2 milyar Euro'ya ulaştığından, Polonya'nın önümüzdeki 12-18 ay içinde işlemlerin hem sayısı hem de ölçeğinin artması bekleniyor.

OFİSLER

- Ofis sektörünün işlem sayısı ve hacminde keskin bir artış görmesi bekleniyor.
- Uygun doluluk seviyelerine sahip yeni inşa edilmiş ofis binalarının zayıflamış arzı, yatırımcıların mevcut iyi yapılandırılmış varlıklara yönelik iştahını artırabilir.
- Asyalı yatırımcıların daha baskılanmış faaliyeti nedeniyle, 100-200 milyon € arasında değişen büyük anlaşmalara olan talep zayıf kalacaktır. Buna karşılık, 10-20 milyon € arasında değişen işlemlerin, özel yatırımcılardan gelen taleple ("aile ofisleri" olarak adlandırılır) paylarının artması muhtemeldir.
- İstikrarlı bir yatırım varlığı olarak ofis binası kavramı ileride yeniden tanımlanacaktır. Yüksek doluluk düzeyini korumanın yanı sıra, orta ve uzun vadeli kira ve sermaye değeri artışını görme potansiyelinin yanı sıra, mülk gibi aşağıdakilere ihtiyaç duyacaktır:
 - şirketlerin esneklik ihtiyacını karşılaması,
 - uzaktan çalışmayla rekabet eden bir çalışma ortamı sağlaması ve
 - kolay ve kısa ulaşım sunması
- Kiracının finansal istikrarı ve sektörü her zamankinden daha önemli hale gelecektir.
- Daha büyük bir yatırımcı grubunun yukarıdaki özelliklerini ve kriterlerini karşılayan mülklerin getirilerinin sertleşmesi muhtemelken, salgın nedeniyle zayıflığı ortaya çıkan mülklerin sermaye değerlerinin kısa vadede eski seviyelerine dönmesi olası değildir.

SANAYİ

- Sanayi ve lojistik piyasası, kullanıcı ve yatırımcı faaliyetlerinde bir patlama yaşamaya devam edecek.
- Depoların son kilometre lojistiği, küçük işletme birimleri ve veri merkezleri gibi segmentlerde uzmanlaşmış varlıklara dönüşümü hızlanacaktır. Bu aynı zamanda yatırımcıların iş planlarını çeşitlendirmelerine de yol açacaktır.

PERAKENDE

- Geçen yılın bastırılmış yatırımcı faaliyetinin ardından, 2021 daha büyük perakende işlemlerinin gerçekleşeceğini göreceğiz.
- Yatırımcılar için en büyük zorluk, devam eden kira görüşmeleri nedeniyle istikrarlı kira seviyelerini korumak olacaktır.
- Bakkal perakendecileri ve eczaneler tarafından sabitlenen kolaylık planları, güçlü yatırımcı ilgisini çekecektir.

“Yatırım piyasası 2020’de lunaparklardaki inişli çıkışlı hız trenine binmiş gibi. Ucuz sermaye bol olduğu için birincil varlıklara yönelik talebin arzı geride bırakması ve getirilerin sertleşmesi ile yıl hızlı bir başlangıç yaptı. Salgının ortaya çıkması, tüm piyasa oyuncularını tarafından hissedilen el frenini en yüksek hızda çekmek gibiydi.

Zamanla, depo pazarı yatırım hacimleri açısından yeni gerçeklikte büyük kazanan oldu. Ofisler yatırımcıları çekmeye devam ediyor, ancak insanların çalışma şeklindeki süregiden dönüşüm, onları kiracılara yönelik esneklik ve uzaktan çalışmayla rekabet edebilme konusunda derinlemesine gayrimenkul analizleri yapmaya itiyor. Pandemi, perakende yatırım hacimlerinin düşmesine neden olan başka bir faktör olduğundan, perakende büyük ölçüde “soru işareti” olmaya devam ediyor. Bununla birlikte, diğer gayrimenkul sektörlerine kıyasla giderek daha cazip olan perakende getirileri, daha yüksek getiri oranları arayan yatırımcıları çekebilir. Ayrıca, ana akım gayrimenkul varlıklarına alternatif olarak konumunu güçlendiren özel kiralık sektöre eşi görülmemiş düzeyde ilgi bulunmaktadır.

2021, aynı derecede ilginç olacak şekilde şekilleniyor. COVID-19’un uzun vadeli etkileri ve evrensel aşılama politikalarının en azından kısmen normale dönüşü ne kadar kısa sürede sağlayacağı konusunda hala belirsizlik var. Öte yandan, gayrimenkule yatırılan sermaye miktarı çok büyük. Müzakerelerin ileri aşamalarındaki işlemler neredeyse 2 milyar Euro’ya ulaşıyor ve bu yılki toplam yatırım hacmi geçen yılın çok üzerinde olacak gibi görünüyor.”