

Rynek inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne

Wolumen transakcji 5,1 mld EUR

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

Biurowe - Warszawa ok. 5,2%

Biurowe - miasta regionalne ok. 6,0%

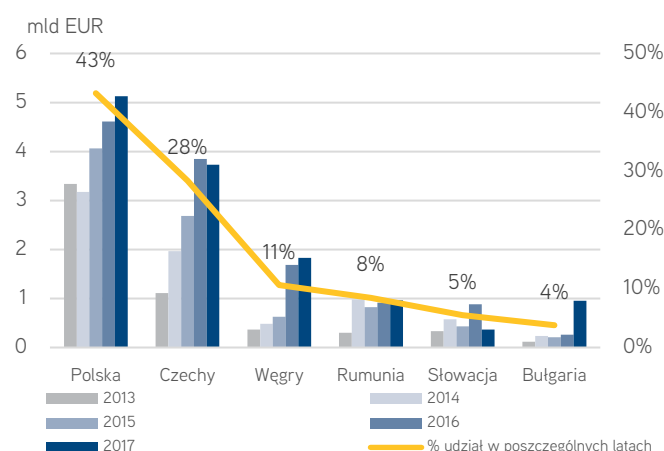
Obiekty handlowe ok. 5,0%

Magazyny ok. 6,5%

Zarys ogólny

- > Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w 2017 r. osiągnął poziom 5,1 mld EUR, najwyższy w historii, po roku 2016 (4,6 mld EUR).
- > Dzięki dobrym wynikom w czwartym kwartale 2017 roku, Polska, z 40% udziałem, ponownie zajęła pozycję lidera wśród sześciu krajów Europy Środkowo-Wschodniej, wyprzedzając Czechy (29%) i Węgry (14%).

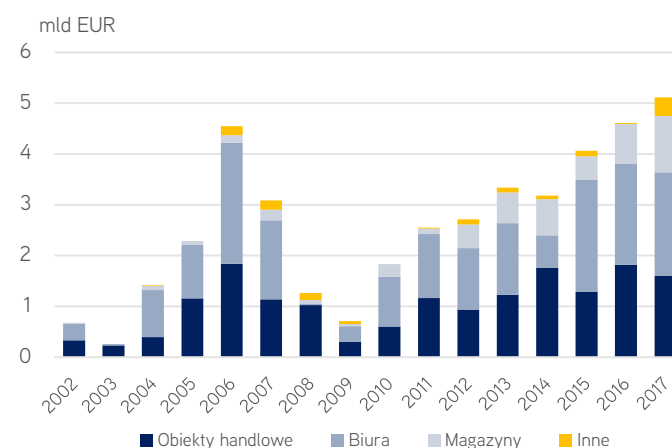
Wartość transakcji inwestycyjnych w sześciu krajach Europy Środkowo-Wschodniej (2013-2017)



Źródło: Colliers International

- > Rynek odnotował wysoki popyt we wszystkich głównych klasach aktywów, z rekordami w sektorach hotelowym i magazynowym.
- > 75% kapitału zostało zainwestowane poza stolicą. Na rynkach regionalnych sprzedano 26 budynków biurowych, co odpowiada 60% wartości transakcji w sektorze biurowym (0,97 mld EUR).
- > W roku 2017 główną rolę odgrywał kapitał z USA, Niemiec, Republiki Południowej Afryki, Chin i Wielkiej Brytanii, inwestorzy spoza Europy wchodzili pośrednio na rynek poprzez zarządy funduszy inwestycyjnych. Aktywność polskich inwestorów pozostała marginalna, gdyż finalizacji nie doczekały się nowe regulacje REIT.
- > Na rynku odnotowano aktywność nowych podmiotów i wzrost zainteresowania zakupami typu „core plus” oraz „value add” we wszystkich klasach aktywów.

Wartość transakcji inwestycyjnych w poszczególnych sektorach (2002-2017)



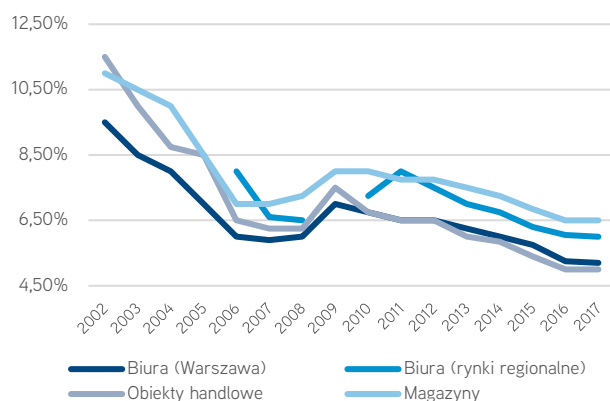
Źródło: Colliers International

Stopy zwrotu

- > Wyznacznikiem cen najlepszych aktywów jest nadal długość umów najmu. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy odnotowano dalszą nieznaczną kompresję stóp zwrotu.

- > Najlepsze stopy zwrotu na rynku biurowym w centrum Warszawy wynoszą ok. 5,2% a w lokalizacjach poza centrum ok. 7,5%.
- > Najlepsze stopy zwrotu w głównych miastach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Katowice) plasują się w przedziale 6,0-7,5%, w zależności od dojrzałości danego rynku, lokalizacji a także długości i jakości zabezpieczanych przez budynki przychodów czynszowych.
- > Najlepsze stopy zwrotu na rynku handlowym wynoszą od ok. 5,0% dla nowoczesnych, dominujących centrów handlowych do ok. 8,0% dla obiektów w mniejszych miejscowościach i drugorzędnych lokalizacjach.
- > Najlepsze stopy zwrotu na rynku magazynowym pozostają na poziomie ok. 6,5% dla aktywów typu „core”, wynajmowanych wielu najemcom. Długoterminowe umowy w niektórych przypadkach mogą zachęcać stopami zwrotu poniżej 6%.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości w poszczególnych sektorach (2002-2017)



Źródło: Colliers International

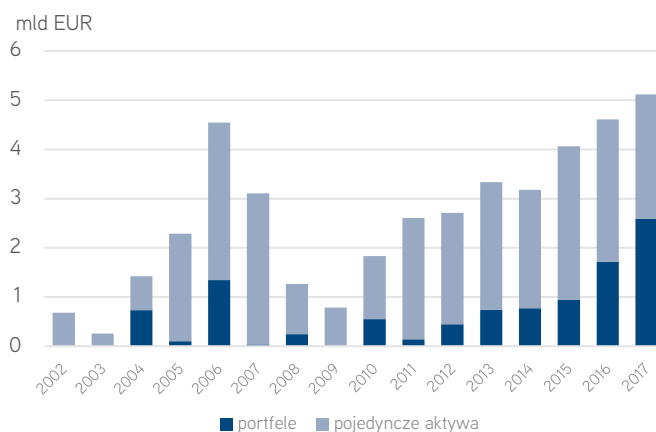
Wartość transakcji

- > Całkowita wartość transakcji rosła systematycznie w ostatnich latach (4,1 mld EUR w 2015, 4,6 mld EUR w 2016), a w 2017 r. osiągnął 5,1 mld EUR – najwyższy poziom w historii polskiego rynku, obejmując 75 transakcji inwestycyjnych i 150 sprzedanych nieruchomości. Aktywność inwestycyjna wzrosła o ponad 10% w stosunku do roku 2016.
- > 2,6 mld EUR (ponad 50% kapitału) zostało zainwestowane w portfele nieruchomości oraz poprzez akwizycje platform inwestycyjnych i transakcje korporacyjne. Potwierdza to rosące zainteresowanie dużych, europejskich oraz globalnych inwestorów instytucjonalnych.
- > Wyniki sektora magazynowego, przebiły dane z 2016 r., osiągając w tym roku nowy rekord - 1,1 mld EUR. Stało się to głównie za sprawą nabycia przez China Investment

Corporation europejskiego portfela nieruchomości Logicor. Była to największa transakcja dokonana przez kapitał prywatny na rynku nieruchomości w Europie (12,25 mld EUR). Część portfela zlokalizowana w Polsce obejmowała 28 magazynów wycenionych na 0,75 mld EUR.

- > Sektor hotelowy zanotował najlepszy w swojej historii wynik-wartość transakcji wyniosła 340 mln EUR (7% udział), w jedenastu transakcjach sprzedaży piętnastu hoteli.

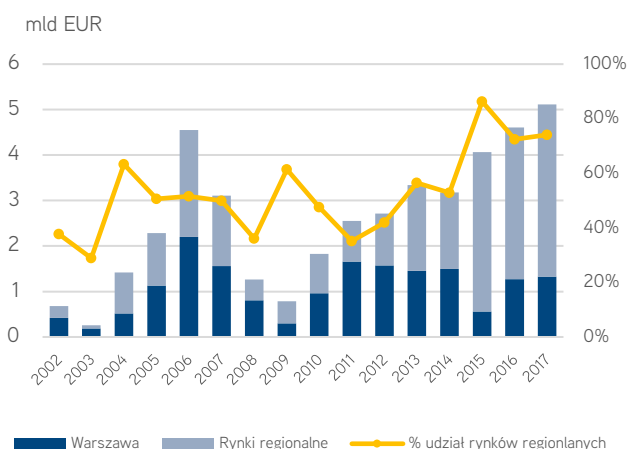
Transakcje – pojedyncze aktywa i portfele



Źródło: Colliers International

- > Warszawa pozostaje najbardziej zróżnicowanym i płynnym rynkiem nieruchomości w Polsce, jednak trzy czwarte wartości transakcji ułożone zostało poza stolicą. Na rynkach regionalnych sprzedano 26 biurów, co stanowi 60% (ok. 0,97 mld EUR) kapitału zainwestowanego w sektorze biurowym.

Wartość transakcji inwestycyjnych w Warszawie i rynkach regionalnych

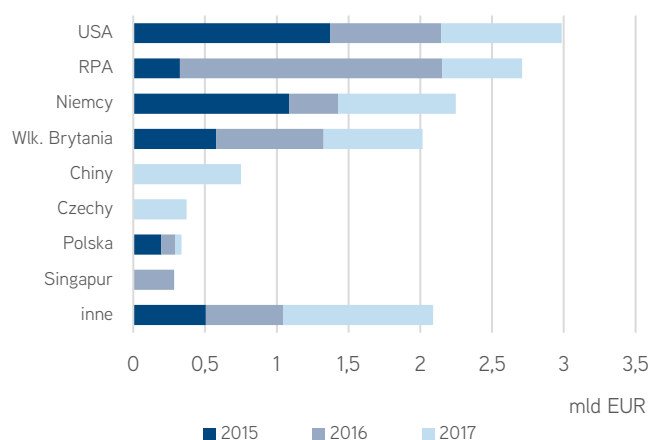


Źródło: Colliers International

Inwestorzy

- > Do najbardziej aktywnych graczy na rynku w ciągu ostatnich trzydziestu sześciu miesięcy należeli inwestorzy i zarządcy funduszy inwestycyjnych z USA, Republiki Południowej Afryki, Niemiec, Wielkiej Brytanii. Inwestorzy reprezentujący kapitał niemiecki i amerykański osiągnęli po 16% udziałów w rynku, lokując na rynku w ostatnim roku po 0,8 mld EUR (łącznie 1,6 mld EUR).
- > Aktywność polskich inwestorów pozostała marginalna, gdyż finalizacji nie doczekały się nowe regulacje REIT.
- > Do najbardziej aktywnych inwestorów należeli: CIC (China Investment Corporation), Union Investment, Globalworth, REICO, Invesco, EPP, Pradera, RREEF, Griffin Premium RE i Octava FIZAN (Elliott).

Wartość inwestycji według pochodzenia inwestorów



Źródło: Colliers International

Kluczowe transakcje

- > Zakup europejskiego portfela nieruchomości Logicor przez China Investment Corporation był największą transakcją inwestycyjną w ostatnim roku. Wartość polskiego portfela magazynowego składającego się z 28 aktywów przemysłowych, wycenionych zostało na około 0,75 mld EUR.
- > Inną ważną transakcją był zakup przez Globalworth 2/3 udziałów w Griffin Premium RE posiadającym portfel nieruchomości handlowych i biurowych, którego wartość szacowana była na ok. 0,5 mld EUR.
- > Zakup centrum handlowego Magnolia przez Union Investment za ok. 380 mln EUR był największą transakcją na rynku handlowym dotyczącą pojedynczej nieruchomości.
- > Z kolei największą transakcją na rynku biurowym była sprzedaż położonego w centrum Warszawy budynku Proximo I przez Hines do REICO za ok. 116 mln EUR. Był to

jednocześnie debiut czeskiego kapitału instytucjonalnego na polskim rynku.

Prognozy

- > Polska pozostaje postrzegana jako uznany rynek nieruchomości, stopniowo osiągający status rynku dojrzałego ("core market"). Dzieje się to dzięki coraz większej płynności i różnorodności produktów inwestycyjnych oraz zwiększającej się liczbie inwestorów o różnych strategiach nabywania oraz sprzedaży aktywów.
- > Oczekuje się, że rynek zachowa swoją dynamikę dzięki wzrostowi PKB opartemu na konsumpcji i mocnym średnioterminowym perspektywom makroekonomicznym dla Europy Środkowo-Wschodniej.
- > Oczekuje się, że trendy obserwowane w roku 2017 będą kontynuowane w 2018, włączając dalszy wzrost płynności oraz popytu na transakcje portfelowe i korporacyjne, a także wzrost zainteresowania mniej popularnymi dotychczas miastami.
- > Aktywa alternatywne (sektor prywatny, akademiki, domy opieki) będą generować coraz większe zainteresowanie zarówno wśród istniejących, jak i nowych kupujących. Oczekiwana jest dalsza dywersyfikacja kapitału wkraczającego bezpośrednio do Polski lub przez zarządcy funduszy inwestycyjnych do Polski.
- > Zakładając, że regulacje prawne dotyczące REIT na użytek rynku komercyjnego zostaną wprowadzone w roku 2018, uwolnienie stłumionego dotychczas popytu ze strony krajowych podmiotów będzie mogło nadać nowy wymiar płynności polskiego rynku inwestycyjnego. W krajach Europy Środkowo-Wschodniej, poza Polską, krajowy kapitał pochodzący z CEE odpowiada za 34% aktywności inwestycyjnej. Podobny trend może mieć szansę pojawić się w Polsce.
- > Oczekuje się, iż stopy zwrotu pozostaną stabilne, gdyż ryzyko wzrostu stóp procentowych w Europie Środkowo-Wschodniej jest bardziej odległe. Utrzyma się wciąż znacząca różnica pomiędzy poziomem stóp procentowych a stopami zwrotów z inwestycji w nieruchomości komercyjne (yield gap), a rynki notują stały napływ kapitału.

SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI	TWOJA NOWA LOKALIZACJA
NASZA WIEDZA	

Znajdź swój nowy
lokal handlowy

RetailMAP

www.retailmap.pl

Znajdź swoje
nowe biuro

OfficeMAP

www.officemap.pl

Znajdź swój
nowy magazyn

Warehouses

www.warehouses.pl