

21 Luty 2018

W 2017 roku wartość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej pobiła rekord, osiągając po raz pierwszy w historii 13 mld euro

Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield podsumowuje rekordowy 2017 rok na rynku nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej

- W 2017 roku wszystkie kraje Europy Środkowo-Wschodniej odnotowywały podobny wzrost r/r, co wpływa na równy przyrost w całym regionie
- Polska wykazała się odpornością ryzyko polityczne odnotowując prawie **9%** wzrost, od około **4,6 mld euro** do ponad **5 mld euro**
- 2018 rok już pokazuje zysk z transakcji przesuniętych z końca 2017 r., co pozwoli osiągnąć w I kwartale 2018 r. całkowity wolumen inwestycyjny na poziomie **3 mld euro**.

Z najnowszej analizy przeprowadzonej przez Dział Rynków Kapitałowych międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield wynika, że w 2017 roku całkowity wolumen inwestycyjny w segmencie nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej wyniósł blisko 13 mld euro. Wszystkie kraje Europy Środkowo-Wschodniej odnotowały podobny wzrost i utrzymały poziom udziałów w całym regionie. Niemniej jednak pomimo ryzyka politycznego Polska odnotowała największy wzrost – o 9% r/r, czyli z poziomu 4.6 mld euro do 5 mld euro, co stanowi najlepszy wynik w ciągu ostatnich 10 lat.

Największy udział pod względem aktywności na rynku mieli inwestorzy z Ameryki Północnej, Azji i Republiki Południowej Afryki, nieco mniejszy – firmy niemieckie i austriackie. Wzmocniło się również znaczenie krajowego i regionalnego kapitału.

Zarówno globalni, jak i lokalni inwestorzy dowiedli, że doceniają fundamenty rynku w Polsce i byli aktywni we wszystkich sektorach i typach inwestycji, włączając w to również powstające segmenty nieruchomości mieszkalnych pod wynajem (zwane również jako PRS – Private Rented Sector). Na rynku dominują obecnie dwa trendy. Pierwszy jest związany z ograniczoną podażą i wysokim popytem w segmencie kluczowych inwestycji, a drugi z zmniejszonym popycie na drugo- i trzeciorzędne nieruchomości.

Całkowity wolumen inwestycyjny na rynkach EŚW wyniósł 5 mld euro w Polsce, w Czechach 3,3 mld euro, na Węgrzech 1,8 mld euro, w Rumunii 1 mld euro, Bułgarii 876 mln euro, a na Słowacji 470 mln euro. Najniższa stopa kapitalizacji została zarejestrowana w Czechach – 4,25% dla rynku handlowego, 4,6% dla rynku biurowego oraz 5,75% dla rynku magazynowego, przy jednoczesnym wysokim wolumenie transakcji.

Rynek polski wykazał odporność na wszelkie percepcje ryzyka politycznego zwiększając stopę kapitalizacji o ok. 9% – z ok. 4,6 mld euro do ponad 5 mld euro. Najwyższy wolumen inwestycyjny został odnotowany na rynku handlowym – blisko 1,9 mld euro. Niewiele mniej, ok. 1,4 mld euro, zainwestowano w ubiegłym roku w segmencie biurowym. Na rynku magazynowym wydano blisko 900 mln euro, natomiast na inwestycje hotelowe

For Further Information Contact:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Piotr Sutkowski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 417; 509 524 876
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Marek Czarski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 706; 502 502 432
e-mail: media.poland@cushwake.pl

i tzw. mixed use – po ok. 850 mln euro. Stopa kapitalizacji na rynkach magazynowym i hotelowym osiągnęła kolejno 6,75% i 6,5%, a na rynkach handlowym i biurowym odpowiednio 5% i 5,25%.

Łączna wartość inwestycji na rynku Europy Środkowo-Wschodniej w 2017 (w tys. euro)

Sektor	Bułgaria	Rumunia	Polska	Czechy	Słowacja	Węgry
Biurowy	141,995	195,000	1,368,000	1,011,000	114,000	766,000
Detaliczny	687,360	420,000	1,877,000	1,737,000	67,000	622,000
Magazynowy	8,165	185,000	1,069,000	409,000	289,000	243,000
Hotelarski	9,500	191,000	367,000	230,000	0	64,500
Mix Use	-	-	345,000	117,000	-	-
Łącznie	847,020	991,000	5,026,000	3,504,000	470,000	1,695,500

W 2017 roku hotele stały się atrakcyjnym produktem inwestycyjnym z kwotą inwestycji sięgającą 862 mln euro i ten sektor może stać się jeszcze popularniejszy wśród inwestorów.

Stopa kapitalizacji na koniec 2017 r.

	Bułgaria	Rumunia	Polska	Czechy	Słowacja	Węgry
Biurowy	7.75%	7.25%	5.25%	4.60%	6.25%	6%
Detaliczny	7.50%	6.75%	5%	4.25%	5.25%	5.25%
Magazynowy	9.00%	8.75%	6.75%	5.75%	6.50%	7.75%
Hotelarski	7.25%	7.50%	6.50%	6.25%	n/a	7%

„Ostatnie 12 miesięcy doprowadziło do podpisania w regionie Europy Środkowo-Wschodniej umów typu „power play”, włączając w to kluczowych graczy i inwestycje portfelowe, które zaowocowały rekordowym wolumenem w 2017 roku. Rosnący popyt w całym regionie prawdopodobnie doprowadzi do wzrostu inwestycji w pierwszym kwartale 2018 r. spowodowany spowolnieniem z 2017 r. – powiedział James Chapman, Partner w Dziale Rynków Kapitałowych Cushman & Wakefield.

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Piotr Sutkowski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 417; 509 524 876
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Marek Czarski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 706; 502 502 432
e-mail: media.poland@cushwake.pl

PERSPEKTYWY NA 2018 r.

2018 rok zapowiada się pozytywnie dla rynku nieruchomości komercyjnych. Spodziewany jest wzrost popytu inwestycyjnego w związku z dobrą perspektywą gospodarczą, napływem nowego kapitału spoza Europy, aktywizację mniej aktywnych ostatnio klientów oraz zwiększoną koncentracją na inwestycjach alternatywnych (np. PRS, mieszkania studenckie) i hotele.

W 2018 będziemy świadkiem powrotu głównych europejskich marek zainteresowanych powierzchniami biurowymi w związku z niskimi poziomami pustostanów ograniczoną podażą w regionie. Spodziewamy się napływu większego kapitału z USA, Kanady, RPA i Europy.

Na rynku środkowo-europejskim będzie kontynuowana dalsza konsolidacja w związku z kolejnymi inwestycjami funduszy i zakupami portfelowymi. Stopy kapitalizacji będą pod presją przez silny popyt inwestycyjny i ograniczonej dostępności powierzchni, szczególnie tych najbardziej atrakcyjnych. W związku z tym, spodziewany jest dalszy wzrost czynszów netto jak również stopy kapitalizacji w segmentach biurowym i magazynowym.

W świetle wzrostu wydatków konsumenckich można dostrzec możliwość zróżnicowania stóp kapitalizacji w sektorze handlu detalicznego.

„Na początku 2018 roku, dzięki umowom podpisanym pod koniec zeszłego roku, wolumen inwestycji prawdopodobnie przekroczy poziom 3 mld euro”, powiedział James Chapman, Partner w Dziale Rynków Kapitałowych Cushman & Wakefield.

„Wzrost aktywności lokalnych inwestorów odnotowano w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Dotyczy to zwłaszcza Czech, gdzie w 2017 roku udział krajowego kapitału w łącznym wolumenie inwestycyjnym przekroczył 37%, przy dużym zaangażowaniu podmiotów takich jak CPI, Reico i Mint, a także rynku słowackiego dzięki inwestycjom realizowanym przez IAD. Wśród graczy aktywnie działających na Węgrzech należy wymienić firmy OTP Fund Management i Diófa Fund Management. W Polsce udział krajowego kapitału w wolumenie transakcji inwestycyjnych w stosunku do wielkości rynku jest mniejszy, ale także tutaj firmy takie jak PZN i PHU zintensyfikowały działania, koncentrując się na najbardziej atrakcyjnych nieruchomościach biurowych. Świadczy to o wzroście zaangażowania i dojrzałości lokalnego kapitału, który zaczyna teraz interesować się również rynkami zagranicznymi”, mówi Jeff Alson, Partner Międzynarodowy, Grupa Rynków Kapitałowych, Cushman & Wakefield.

Największe transakcje 2017 roku w regionie:

- Nabycie portfela magazynowego Logikor przez CIC (Cushman & Wakefield doradzał kupującemu) – największa transakcja w sektorze nieruchomości magazynowych w Polsce w 2017 roku

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Piotr Sutkowski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 417; 509 524 876
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Marek Czarski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 706; 502 502 432
e-mail: media.poland@cushwake.pl



- Zakup centrum handlowego Magnolia we Wrocławiu przez Union Investment za ok. EUR 380 M (Cushman & Wakefield doradzał kupującemu) – największa transakcja w sektorze nieruchomości handlowych w Polsce w 2017 roku
- Sprzedaż portfela retail parków Ikea (Cushman & Wakefield doradzał sprzedającemu)
- Zakup portfela centrum outletowych Fashion House przez RREEF (Cushman & Wakefield doradzał sprzedającemu)
- Zakup Galerii Słonecznej w Radomiu przez Reico, wartość ok. EUR 160 M (Cushman & Wakefield doradzał kupującemu) – druga największa nieportfelowa transakcja w sektorze nieruchomości handlowych w Polsce w 2017 roku
- Przejęcie większościowego udziału w Griffin Premium Real Estate przez Globalworth
- Sprzedaż portfolio 11 nieruchomości handlowych w Czechach, Polsce, Rumunii i na Węgrzech przez CBRE Global Investors za około EUR 650 M (Cushman & Wakefield doradzał sprzedającemu)

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera klientów w podejmowaniu decyzji wpływających na sposób, w jaki ludzie pracują, robią zakupy i spędzają wolny czas. Dogłębna znajomość rynków lokalnych oraz globalna perspektywa naszych 45 tysięcy pracowników w ponad 70 krajach, a także wykorzystanie unikalnej platformy nowoczesnych rozwiązań, pozwalają najemcom i inwestorom na optymalizację wartości nieruchomości. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie. Jej przychody są szacowane na 6 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą pośrednictwo w wynajmie powierzchni, kompleksowe zarządzanie nieruchomościami, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, zarządzanie obiektami (C&W Services), globalna obsługa najemców, zarządzanie inwestycjami i aktywami (DTZ Investors) oraz usługi w zakresie realizacji projektów i inwestycji deweloperskich, reprezentacji najemców, wyceny i doradztwa. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.pl oraz na Twitterze: [@CushWakeCE](https://twitter.com/CushWakeCE).

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Piotr Sutkowski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 417; 509 524 876
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Marek Czarski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 706; 502 502 432
e-mail: media.poland@cushwake.pl