

Wartość transakcji inwestycyjnych na globalnym rynku nieruchomości osiągnęła rekordowy poziom 1,8 bln USD

- *Z raportu „Winning in Growth Cities” przygotowanego przez Cushman & Wakefield, wynika, że inwestorzy azjatyccy odpowiadają za 18-procentowy wzrost zainwestowanego kapitału*
- *Nowy Jork nadal największym rynkiem nieruchomości świata według wolumenu obrotów, ale po raz pierwszy w historii poza pierwszą piątką najbardziej popularnych lokalizacji wśród inwestorów zagranicznych*
- *Hongkong awansuje do pierwszej piątki, za Los Angeles, Londynem i Paryżem*
- *Londyn umacnia swoją pozycję jako miasto przyciągające najwięcej kapitału zagranicznego – wzrost o 22% rok do roku*

Londyn, 8 października 2018 r. – Z opublikowanego dziś najnowszego, corocznego raportu międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield „Winning in Growth Cities” wynika, że pomimo niepewności geopolitycznej i spowolnienia cyklu gospodarczego wartość transakcji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości komercyjnych całego świata wzrosła o 18% rok do roku do rekordowego poziomu 1,8 bln USD (1,5 bln USD w 2017 roku). Raport zawiera analizę aktywności inwestycyjnej i ranking najbardziej atrakcyjnych miast pod względem inwestycji w nieruchomości.

Za 18-procentowy wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych odpowiada przede wszystkim Azja, która jest istotnym źródłem napływającego kapitału, jak i ważnym celem inwestorów. Na ten region przypadło 52% aktywności inwestycyjnej w ujęciu globalnym, a udział nabywców azjatyckich w łącznym wolumenie inwestycji zagranicznych wyniósł 45%.

Carlo Barel di Sant’Albano, dyrektor działu globalnych rynków kapitałowych w firmie Cushman & Wakefield, powiedział: *„Nadal utrzymuje się duże zainteresowanie inwestorów nieruchomościami na światowych rynkach i o zróżnicowanym profilu ryzyka. Wielu nawet zwiększa skalę inwestycji w nieruchomości i modyfikuje strategie inwestycyjne biorąc pod uwagę zmienność podaży i akceptowany poziom ryzyka. Są to kluczowe czynniki, od których uzależniony będzie dalszy wzrost. Uwzględniając aktualną sytuację na rynkach, przewidujemy, że w przyszłym roku wolumen transakcji może być wyższy o 2%. Wzrost ten prawdopodobnie będzie wynikał przede wszystkim z większej aktywności inwestycyjnej w ujęciu globalnym, ale inwestorzy powinni bacznie obserwować zmiany strukturalne na rynku najmu, które mogą stanowić zarówno szansę, jak i wyzwanie”.*

David Hutchings, autor raportu i dyrektor ds. strategii inwestycyjnych w dziale rynków kapitałowych w regionie EMEA, Cushman & Wakefield, powiedział: *„Zagrożenia w skali makro są ewidentne, a zdaniem wielu stają się coraz poważniejsze, ale zasadniczo nic nie wskazuje na to, aby obecny cykl miał się zakończyć lub nadciągnąć recesja. Inflacja nie stanowi tak dużego ryzyka, jak wcześniej się obawiano, ze względu na utrzymujące się tempo wzrostu gospodarczego. Jednak wszelkie sygnały świadczące o wzroście cen będą skłaniać banki centralne w wielu krajach do zacieśniania polityki pieniężnej i stopniowego podnoszenia stóp procentowych przy jednoczesnym ograniczaniu płynności wynikającej z luzowania ilościowego.*

Podaż aktywów w przyszłym roku może wzrosnąć, ponieważ niektórzy inwestorzy będą modyfikowali strategie inwestycyjne i realizowali zyski, a inni będą musieli zmierzyć się ze wzrostem kosztów

Dodatkowe informacje:

Lauren Joselyn
Communications Manager
+44 20 3296 3034
lauren.joselyn@cushwake.com

zadłużenia i koniecznością pozyskania kapitału; wielu innych będzie poszukiwało partnerów do wspólnych inwestycji i rozwoju”.

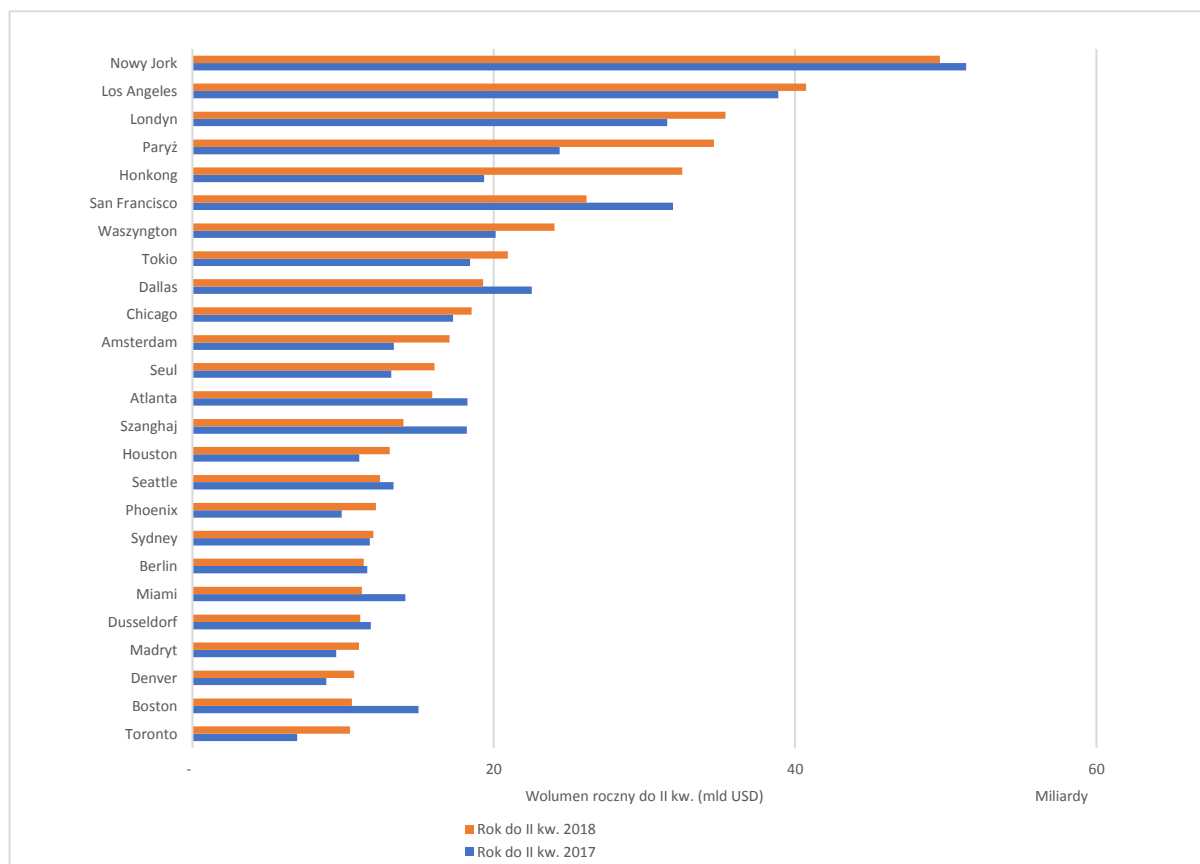
Nowy Jork jest nadal największym w świecie rynkiem nieruchomości, wyprzedzając pod tym względem Los Angeles i Londyn oraz Paryż, który zajął czwarte miejsce przed Hongkongiem. Londyn nadal cieszy się nieustannie zainteresowaniem wśród inwestorów zagranicznych, a Nowy Jork spadł z drugiego na szóste miejsce rankingu ze względu na wysokie ceny, silnego dolara i bardzo duży popyt lokalny.

W pierwszej dziesiątce najbardziej atrakcyjnych lokalizacji pod względem inwestycji w nieruchomości znalazło się sześć miast w USA i po dwa w Europie i Azji. Pomimo niepewności politycznej związanej z warunkami wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, Londyn jest nadal głównym rynkiem europejskim dzięki znaczącym transakcjom w sektorze nieruchomości biurowych.

Największym rynkiem azjatyckim jest obecnie Hongkong, który dzięki wzrostowi wolumenu transakcji inwestycyjnych o 68% w porównaniu z 2017 roku, awansował o trzy miejsca i jako pierwsze miasto w regionie znalazł się w pierwszej piątce globalnego rankingu w ostatnich trzech latach. Kapitał krajowy odpowiada za większość transakcji inwestycyjnych w azjatyckich miastach, ale w ciągu ostatniego roku inwestorzy regionalni zwiększyli swój udział w rynku.

Dzięki wzrostowi wartości transakcji inwestycyjnych o 50% rok do roku, Toronto zakwalifikowało się do pierwszej 25-tki jako pierwsze kanadyjskie miasto od pięciu lat. Oprócz wspomnianych powyżej awansów, ranking 25 najbardziej atrakcyjnych miast niewiele się zmienił – ich udział w globalnym wolumenie obrotów wyniósł 49% w porównaniu z 50% rok wcześniej.

Najbardziej atrakcyjne miasta pod względem inwestycji w nieruchomości (Źródło: Cushman & Wakefield, RCA)



W ujęciu regionalnym najniższy wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych odnotowano w Ameryce Północnej – o zaledwie 0,6% rok do roku. W innych regionach tempo wzrostu było najszybsze od trzech lat. W regionie Azji i Pacyfiku wolumen obrotów wzrósł o 32% w porównaniu z poprzednim rokiem, a w Europie – o ponad 16%.

Po raz pierwszy w historii Nowy Jork nie znalazł się w pierwszej piątce najbardziej atrakcyjnych miast wśród inwestorów zagranicznych. Wynika to częściowo z napięć geopolitycznych, które skłaniają niektórych graczy do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, ale przede wszystkim z bardzo dużej konkurencji i wysokich cen na rynku. W pierwszej piątce tego zestawienia zabrakło w tym roku miast z Ameryki Północnej, ale w ogólnym rankingu 25 lokalizacji znalazło się aż sześć miast z tego regionu, czyli tyle samo, co w 2017 roku.

Londyński rynek nieruchomości przyciągnął najwięcej kapitału zagranicznego po raz dziewiąty od 10 lat. Najbardziej aktywną grupą byli inwestorzy azjatyccy, którzy zwiększyli wolumen transakcji inwestycyjnych w Londynie w ciągu roku o 47% do 10,9 mld USD. Największym zainteresowaniem cieszył się sektor nieruchomości biurowych, na który przypadło 94% kapitału napływającego do stolicy Wielkiej Brytanii z państw regionu Azji i Pacyfiku.

W pierwszej piątce lokalizacji przyciągających najwięcej kapitału zagranicznego znalazły się cztery miasta europejskie – Paryż i Amsterdam uplasowały się drugi rok z rzędu na trzecim i czwartym miejscu, a do tego grona po raz pierwszy od 2009 roku dołączył Madryt. Jedynym niemieckim miastem w pierwszej dziesiątce jest Berlin, co świadczy o dużej zmianie w porównaniu z dominacją Niemiec w ubiegłorocznym rankingu, do którego zakwalifikowały się aż trzy miasta tego kraju – najwięcej w historii. Miasta niemieckie jednak nadal odnotowują bardzo szybki wzrost popytu, dzięki czemu są szeroko reprezentowane w pierwszej 25-tce najbardziej atrakcyjnych lokalizacji dla inwestorów zagranicznych.

Hongkong awansował o 14 miejsc na drugą pozycję, ponieważ ograniczenia przepływów kapitałowych zachęcają inwestorów z Chin kontynentalnych do lokowania kapitału bliżej rodzimego rynku, dzięki czemu wartość transakcji inwestycyjnych w Hongkongu wzrosła w ujęciu rocznym aż o 259%.

W ubiegłorocznym zestawieniu 10 najbardziej atrakcyjnych lokalizacji wśród inwestorów zagranicznych zabrakło miast azjatyckich, których liczba w tegorocznym rankingu wzrosła do trzech dzięki awansowi Szanghaju i Tokio. W 2018 roku reprezentacja miast z regionu Azji i Pacyfiku w pierwszej 25-tce zmniejszyła się w ciągu roku z ośmiu do pięciu ze względu na silny popyt krajowy i niewystarczającą podaż aktywów.

Soren Rodian Olsen, Partner, Dyrektor, Grupa Rynków Kapitałowych, Cushman & Wakefield Polska, powiedział: *„Z powodu niewystarczającej podaży aktywów w największych miastach w Europie Środkowo-Wschodniej inwestorzy coraz częściej biorą pod uwagę mniejsze miasta, które odnotowały znaczący wzrost transakcji inwestycyjnych. Na przykład Sofia jest obecnie trzynastym najszybciej rozwijającym się rynkiem w Europie, Tallin zajmuje 2. miejsce, a Wilno i Kijów – odpowiednio 19. i 9.*

Tallin, Wilno i Kijów mogą odnotować jeszcze większy wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych tak jak cztery lata temu miasta regionalne w Polsce. Wówczas rynkami nieruchomości biurowych w

Dodatkowe informacje:

Lauren Joselyn

Communications Manager

+44 20 3296 3034

lauren.joselyn@cushwake.com



Gdańsku i Łodzi interesowało się niewielu inwestorów, ale obecnie obserwujemy na nich wzrost aktywności inwestycyjnej, do czego przyczynia się silny popyt wśród najemców i ograniczona podaż nowych aktywów w stolicy. Szczególnym zainteresowaniem cieszy się Łódź ze względu na kreatywność miasta i przyjazny stosunek władz do inwestorów.

Wśród innych kategorii aktywów w regionie, wolumen transakcji wzrósł w sektorze hotelowym, głównie w Bukareszcie, Budapeszcie i Moskwie. Ponadto liczne fundusze inwestujące w aktywa z segmentu core poszukują okazji inwestycyjnych w tym sektorze rynku także w Warszawie i Krakowie”.

-KONIEC-

Nota dla Wydawcy

Najbardziej atrakcyjne miasta pod względem inwestycji w nieruchomości z wyłączeniem terenów inwestycyjnych. Dodatkowe informacje na temat atrakcyjności poszczególnych sektorów nieruchomości dostępne są w raporcie.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.com oraz na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake)

Dodatkowe informacje:

Lauren Joselyn

Communications Manager

+44 20 3296 3034

lauren.joselyn@cushwake.com