

Czynsze w budynkach biurowych w Europie rosą ósmy kwartał z rzędu

- *Raport „DNA of Real Estate” przedstawia analizę sektora nieruchomości biurowych, handlowych i logistycznych w Europie*
- *W trzecim kwartale br. czynsze za powierzchnie biurowe i logistyczne w Europie wzrosły o 0,7%*
- *W ujęciu rocznym czynsze najbardziej wzrosły w sektorze nieruchomości biurowych – o 2,5%*
 - *Czynsze w obiektach logistycznych rosą najszybciej od 2008 roku przy jednocześnie największej kompresji stóp kapitalizacji*

Londyn, 25 października 2018 – Z najnowszego raportu „DNA of Real Estate”, opracowanego przez międzynarodową firmę doradczą Cushman & Wakefield, wynika, że czynsze za wynajem powierzchni biurowych w Europie rosą nieprzerwanie od ośmiu kwartałów, przy czym w trzecim kwartale 2018 roku wzrosły o 0,7%.

W ujęciu rocznym stawki czynszowe w Europie wzrosły najbardziej w sektorze nieruchomości biurowych, bo aż o 2,5%. Z kolei na rynku nieruchomości logistycznych wzrost czynszów wyniósł 1,8% w skali roku oraz 1,9% w minionym kwartale – jest to najszybsze tempo wzrostu od 2008 roku.

Czynsze za wynajem powierzchni handlowych znacząco wzrosły od czasu ostatniego kryzysu finansowego i są obecnie o ponad 30% wyższe niż w 2008 roku, do czego w największym stopniu przyczyniły się trendy wzrostowe w Europie Zachodniej. Jednak w trzecim kwartale bieżącego roku stawki czynszowe w tym segmencie rynku obniżyły się o 0,4%, a w ujęciu rocznym o 0,5%.

Nigel Almond, dyrektor zespołu ds. analiz danych w firmie Cushman & Wakefield, powiedział: „Największe rynki w Europie, czyli Francja, Niemcy, kraje nordyckie i Beneluksu oraz Wielka Brytania, w dużym stopniu odrobiły straty od czasu ostatniego kryzysu finansowego, a czynsze powróciły do poziomów sprzed kryzysu lub je przekroczyły. Rynki semi-core, w tym Irlandia, Włochy, Portugalia, Europa Środkowo-Wschodnia i Hiszpania, bardziej odczuły następstwa kryzysu, ale czynsze przy głównych ulicach handlowych w tych krajach generalnie wzrosły, co świadczy o utrzymującym się popycie na najbardziej atrakcyjne lokale w największych miastach europejskich”.

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

„We wszystkich kategoriach aktywów na głównych rynkach nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej obserwujemy takie same trendy jak na całym kontynencie. W Polsce rosną czynsze za wynajem powierzchni biurowych i logistycznych, a Praga odnotowuje najszybsze w Europie tempo wzrostu kosztów najmu lokali przy głównych ulicach handlowych. Przewidujemy, że w Europie Środkowo-Wschodniej kompresja stóp kapitalizacji będzie się pogłębiać we wszystkich sektorach nieruchomości”, dodał **Soren Rodian Olsen, Partner, dyrektor działu rynków kapitałowych, Cushman & Wakefield.**

Nieruchomości biurowe

Czynsze za wynajem powierzchni biurowych w Europie wzrosły w ujęciu rocznym o ponad 2% piąty kwartał z rzędu, ale są nadal niższe o 1,4% w porównaniu z poziomem zarejestrowanym w trzecim kwartale 2008 roku, czyli przed kryzysem.

Wzrosty odnotowano na 12 spośród 47 monitorowanych rynków, przy czym przede wszystkim w Niemczech (4,1% w Monachium, 1,9% w Hamburgu i 1,6% w Berlinie). Ze względu na silny popyt i ograniczoną dostępność powierzchni biurowej czynsze wzrosły także na rynkach regionalnych w Wielkiej Brytanii (o 6,2% w Bristolu, 4,5% w Edynburgu i 2,1% w Newcastle). Największy wzrost miał miejsce w Sofii, gdzie czynsze wzrosły o 7,1% w ciągu kwartału i o ponad 11% w ujęciu rocznym w wyniku dużej aktywności najemców.

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości biurowych w Europie obniżyły się o 1 pb do 4,41%, a ich kompresja na siedmiu z 47 monitorowanych rynków wyniosła od 10 do 25 pb. W Monachium zmniejszyły się o 10 pb do 2,7% - najniższego poziomu w Europie. Stopy kapitalizacji spadły na czterech z pięciu rynków biurowych w Niemczech, przy czym najbardziej we Frankfurcie, bo aż o 25 pb, co świadczy o dużym zainteresowaniu inwestorów i dobrej kondycji rynku. O tyle samo obniżyły się stopy kapitalizacji w Budapeszcie i Lizbonie.

Nieruchomości logistyczne

Sektor nieruchomości logistycznych nadal odnotowuje dobre wyniki zarówno pod względem aktywności najemców, jak i inwestorów, o czym świadczy największy kwartalny wzrost czynszów (na równi z sektorem biurowym) oraz najgłębsza kompresja stóp kapitalizacji, które w przypadku najlepszych obiektów logistycznych w Europie obniżyły się o 5 pb w ciągu kwartału oraz o 41 pb w ujęciu rocznym i wynoszą obecnie 5,9%.

Do wzrostu czynszów w Europie o 0,7% przyczyniły się przede wszystkim rynki regionalne w Wielkiej Brytanii, w tym Leeds (8,7%), Cardiff (8,3%) i Bristol (3,6%). Jest to spowodowane przez duży popyt wśród najemców i absorpcję nowej podaży w warunkach ograniczonej dostępności powierzchni logistycznych. Wzrosty odnotowano także w Moskwie (6,6%), Dublinie (4,4%) i Budapeszcie (3,8%).

Stopy kapitalizacji spadły poniżej 6% - w porównaniu z drugim kwartałem 2018 roku były niższe o 5 pb i wynoszą obecnie 5,90%. Kompresję o ponad 20 pb odnotowano w krajach Beneluksu, a w Brukseli i Antwerpii

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

o 40 pb (z 5,90% do 5,50%). Stopy kapitalizacji obniżyły się na 17 spośród 45 rynków logistycznych. W Niemczech wynoszą obecnie 4,45%, co oznacza, że zmniejszyły się o 11 pb w ciągu kwartału i o 65 pb rok do roku. Stopy kapitalizacji na wszystkich monitorowanych rynkach utrzymują się na bardzo zbliżonym do siebie poziomie (od 4,4% do 4,6%).

Główne ulice handlowe

Czynsze za powierzchnie handlowe wzrosły w minionym kwartale tylko na czterech spośród 41 monitorowanych rynków: w Pradze (4,5%), Sztokholmie (3,7%), Londynie (2,3%) i Helsinkach (1,4%). Jednak wskutek dwucyfrowego spadku w Stambule stawki czynszowe w skali całego kontynentu obniżyły się o 0,4%. W porównaniu z dynamicznie rozwijającymi się sektorami nieruchomości biurowych i logistycznych, czynsze na rynku powierzchni handlowych w pięciu największych miastach Niemiec utrzymują się na stabilnym poziomie od 18 miesięcy.

Drugi kwartał z rzędu - po raz pierwszy od pierwszego kwartału 2012 roku - więcej rynków nieruchomości handlowych odnotowało wzrost stóp kapitalizacji niż spadek. Na rynkach regionalnych w Wielkiej Brytanii zarejestrowano wzrost o 25 pb w Cardiff, Manchesterze i Newcastle. Stopy kapitalizacji wzrosły także w Stambule i Zurychu, wskutek czego średnia ważona dla najlepszych nieruchomości handlowych w Europie wyniosła 3,25% (wzrost o 3 pb). Rosną także w Wielkiej Brytanii, gdzie w drugim kwartale 2016 roku spadły do rekordowo niskiego poziomu 3,12%. Na wszystkich pozostałych największych rynkach stopy kapitalizacji są obecnie najniższe od 10 lat.

Nota dla Wydawcy

Dane przedstawione w raporcie dotyczą czynszów i stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości. Dane sumaryczne dla poszczególnych krajów i regionów stanowią średnią ważoną PKB rynków monitorowanych w tych lokalizacjach. Dodatkowe informacje dostępne na żądanie.

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:

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