

Niższy wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej spowodowany niewystarczającą podażą atrakcyjnych produktów inwestycyjnych. Rok 2018 może zakończyć się w Polsce rekordowym wynikiem 6 mld euro.

Warszawa, 3 grudnia 2018 r. Rynek Europy Środkowo-Wschodniej jest nadal bardzo atrakcyjny dla inwestorów instytucjonalnych, ale największym wyzwaniem jest niewystarczająca podaż najbardziej poszukiwanych aktywów. Według najnowszych danych międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku łączna wartość transakcji inwestycyjnych w sześciu krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej (tj. w Polsce, Czechach, Rumunii, Rosji oraz na Słowacji i Węgrzech) wyniosła 8,9 mld euro. W Polsce aktywność inwestycyjna przekroczyła już wartość odnotowaną w całym 2017 roku, a bieżący rok może zakończyć się rekordowym wynikiem 6 mld euro. Dzięki dużej aktywności inwestorów Węgry i Słowacja odnotowały wolumeny transakcji zbliżone do ubiegłorocznych, a w Rosji, Czechach i Rumunii tegoroczne obroty mogą być nieznacznie niższe od zarejestrowanych w 2017 roku. Czwarty kwartał 2018 roku może okazać się najlepszy pod względem aktywności inwestycyjnej, o czym świadczy ilość przygotowywanych obecnie transakcji. Jeżeli wszystkie zostaną sfinalizowane zgodnie z przewidywaniami, łączny wolumen transakcji inwestycyjnych w sześciu krajach regionu wyniesie ok. 13 mld euro – oznacza to, że będzie niższy niż w ubiegłym roku, w którym inwestorzy ulokowali na tych rynkach 15,3 mld euro.

Największym zainteresowaniem inwestorów instytucjonalnych nadal cieszą się nieruchomości biurowe i handlowe, których udział w łącznym wolumenie transakcji inwestycyjnych wyniósł odpowiednio 42% i 41%, ale uwagę inwestujących przyciągają także inne kategorie aktywów takie jak hotele oraz mieszkania na wynajem. *- Inwestorzy nadal koncentrują się na najbardziej atrakcyjnych aktywach, których ceny utrzymują się na bardzo wysokim poziomie, czemu sprzyja bardzo silny popyt ze strony najemców w większości segmentów. Chętniej podejmują stosunkowo większe ryzyko związane z inwestowaniem w Europie Środkowo-Wschodniej w porównaniu z innymi rynkami, ale wciąż mogą liczyć na wyższy zysk niż w Europie Zachodniej - mówi Jeff Alson, Partner na Europę Środkową, Grupa Rynków Kapitałowych, Cushman & Wakefield.*

Wolumeny transakcji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości komercyjnych w poszczególnych krajach (w mln euro)

Kraj	2014	2015	2016	2017	I-III kw. 2018
Polska	3096	4089	4591	4663	4831
Czechy	1995	1941	3380	3631	1210
Węgry	617	810	1671	1760	1150
Rosja	3332	3651	2841	3533	667
Rumunia	1049	584	708	1251	661
Słowacja	495	98	807	421	426

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

Wolumeny transakcji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości komercyjnych według rodzaju aktywów (w %)

Sektor	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hotelowy	5,23%	3,57%	8,17%	9,67%	3,18%	2,95%	4,00%	2,91%	5,73%	2,70%
Magazynowy	5,02%	11,81%	12,18%	11,17%	15,95%	20,24%	12,47%	18,57%	17,72%	13,83%
Obiekty wielofunkcyjne	0,00%	0,33%	1,89%	9,76%	1,01%	3,62%	1,95%	0,34%	0,77%	0,38%
Biurowy	70,27%	48,03%	42,08%	36,00%	43,22%	45,64%	36,82%	48,43%	34,76%	42,11%
Handlowy	19,48%	36,26%	35,68%	33,40%	36,63%	27,55%	44,76%	29,76%	41,02%	40,98%

Poszczególne kraje
Polska

Polska jest największym rynkiem inwestycyjnym w regionie od 2015 roku, a w bieżącym roku może odnotować rekordową wartość obrotów na poziomie 6 mld euro. Inwestorzy zagraniczni działają bardzo aktywnie, o czym świadczy ich 56-procentowy udział w łącznym wolumenie transakcji inwestycyjnych. Kapitał zagraniczny napływa głównie z RPA, Korei Południowej, Singapuru i Ameryki Północnej.

Udział sektora nieruchomości handlowych w łącznym wolumenie jest najwyższy i stanowi 43%, ale maleje zarówno popyt ze strony inwestorów, jak i podaż aktywów klasy core. W najbliższym czasie preferowaną kategorią aktywów będą nieruchomości biurowe i logistyczne w segmentach core i core+.

*- Zgodnie z trendami obserwowanymi w całym regionie EMEA, stopy kapitalizacji ulegają dalszej kompresji także w Polsce, zwłaszcza w segmencie core rynku biurowego i handlowego. Największym wyzwaniem w perspektywie następnych 12 miesięcy będzie dostępność produktów inwestycyjnych wobec przewidywanego braku podaży nowych obiektów. Popyt inwestycyjny utrzyma się na wysokim poziomie z uwagi na względne dyskonto w porównaniu z głównymi rynkami europejskimi, wzrost czynszów oraz niskie stopy pustostanów za sprawą rekordowo dużego zainteresowania firm wynajmem powierzchni - mówi **Soren Rodian Olsen, Partner, Grupa Rynków Kapitałowych w Polsce, Cushman & Wakefield***

Czechy

Na koniec trzeciego kwartału 2018 roku łączny wolumen transakcji inwestycyjnych wyniósł 1,2 mld euro, a cały rok może się zakończyć wynikiem na poziomie 2-2,5 mld euro - czyli niższym niż w ubiegłym roku, w którym wartość obrotów wyniosła rekordowe 3,6 mld euro. Spadek ten jest spowodowany przede wszystkim brakiem większych transakcji.

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



Wzrost popytu na nieruchomości biurowe w segmencie core w Pradze, na które przypadło 50% łącznego wolumenu transakcyjnego, przełożył się zarówno na wyceny, jak i zainteresowanie globalnego kapitału. Z kolei ograniczona podaż aktywów handlowych wpływa na wartość obrotów w tym sektorze.

Na inwestorów zagranicznych przypada zaledwie 21% łącznego wolumenu obrotów. Inwestorzy krajowi są nadal bardzo aktywni, zwłaszcza w segmencie aktywów średniej wielkości. Niewielka liczba transakcji zawieranych przez inwestorów instytucjonalnych w segmencie value-add to częściowo efekt dużego popytu ze strony najemców w sektorze nieruchomości biurowych i magazynowych, co powoduje, że aktywa inwestycyjne typu core są w pełni wynajęte.

Węgry

Łączny wolumen transakcji inwestycyjnych w pierwszych dziewięciu miesiącach 2018 roku wyniósł 1,15 mld euro. Wartość obrotów na Węgrzech może przekroczyć 1,5 mld euro trzeci rok z rzędu – to najdłuższy okres tak dużej aktywności inwestorów w historii tego rynku.

Krajowe fundusze zwiększyły dwukrotnie swoją aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości w ostatnich trzech latach, co przełożyło się na wzrost płynności, przy jednocześnie rosnącym zainteresowaniu zagranicznego kapitału instytucjonalnego.

Stopy kapitalizacji są atrakcyjne przy dyskoncie wynoszącym 70-100 pb w porównaniu z innymi stolicami Europy Środkowo-Wschodniej, takimi jak Warszawa i Praga.

Rosja

Wskutek niewielkiej aktywności inwestorów w pierwszych dziewięciu miesiącach 2018 roku łączny wolumen transakcji inwestycyjnych w Rosji wyniósł 0,7 mld euro, a do końca bieżącego roku może wzrosnąć do ok. 1,2 mld euro w porównaniu z 4 mld euro w 2017 roku.

W porównaniu z ubiegłym rokiem, w którym inwestorzy zagraniczni wycofywali się z Rosji, ucieczka kapitału wyhamowała. W 2017 roku odpływ kapitału sięgnął 0,7 mld euro netto, ale w 2018 roku wartość nowych inwestycji zagranicznych i wartość sprzedawanych aktywów wyniosły praktycznie tyle samo.

-KONIEC-

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

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



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