

## Największe wzrosty czynszów w Europie w 2018 roku w sektorze nieruchomości biurowych i logistycznych

- *Czynsze rosną coraz szybciej w całej Europie przy postępującej kompresji stóp kapitalizacji*
- *Stawki czynszowe w sektorze nieruchomości logistycznych wzrosły w ujęciu rocznym najszybciej od ponad dekady*
- *W 2019 roku stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych wzrosną na ponad 40% rynków przy zerowym lub ujemnym wzroście czynszów*

**Londyn, 30 stycznia 2019** – Z najnowszego raportu „DNA of Real Estate”, opracowanego przez międzynarodową firmę doradczą Cushman & Wakefield, wynika, że w czwartym kwartale 2018 roku pozytywne trendy utrzymały się na większości europejskich rynków nieruchomości komercyjnych.

**Nigel Almond, dyrektor zespołu ds. analiz danych w firmie Cushman & Wakefield, powiedział:**

*„Katalizatorem wzrostów w czwartym kwartale – tak jak w całym roku 2018 – były głównie nieruchomości biurowe i logistyczne. W ujęciu rocznym czynsze w budynkach biurowych w Europie wzrosły o 2,6% - jest to najszybsze tempo wzrostu w skali roku od przeszło pięciu lat. Z kolei na rynku nieruchomości logistycznych odnotowano wzrost stawek czynszowych o 2,3% rok do roku, co oznacza, że rosły one najszybciej od ponad dekady.*

*Jednocześnie czynsze za wynajem powierzchni handlowych w Europie obniżyły się w ujęciu kwartalnym o 0,1% w porównaniu ze spadkiem o 0,4% w trzecim kwartale, ale w skali całego ubiegłego roku nieznacznie wzrosły”.*

W czwartym kwartale stopy kapitalizacji ponownie zmniejszyły się na wszystkich rynkach europejskich, przy czym najbardziej w sektorze nieruchomości logistycznych – o 20 pb. Było to spowodowane przez silny popyt ze strony inwestorów i wzrost czynszów. Kompresja stóp kapitalizacji dla nieruchomości biurowych i handlowych wyniosła odpowiednio 6 pb i 2 pb.

Budapeszt jako jedyny rynek spośród 46 miast monitorowanych przez Cushman & Wakefield odnotował w czwartym kwartale wzrost czynszów i kompresję stóp kapitalizacji we wszystkich sektorach nieruchomości. Zawdzięcza to dobrej koniunkturze gospodarczej oraz silnemu popytowi ze strony najemców i inwestorów. Czynsze za wynajem lokali przy głównych ulicach handlowych wzrosły w tym czasie o 7,1%, do czego przyczynił się duży wzrost zysków realnych i konsumpcji oraz rosnąca popularność zakupów w tego typu lokalizacjach, między innymi wśród turystów. Czynsze w sektorze logistycznym wzrosły siódmy kwartał z rzędu (+2,4%) wskutek rosnących kosztów realizacji inwestycji budowlanych i niewielkiej podaży powierzchni magazynowej.

### Dodatkowe informacje:

**Richard Coleman**  
Head of EMEA Communications  
+44 20 3296 4326  
richard.coleman@cushwake.com

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

**Jakub Budych, Starszy konsultant w dziale rynków kapitałowych Cushman & Wakefield, dodaje:**

*„W 2018 roku na europejskim rynku nieruchomości obserwowano dalszą kompresję stóp kapitalizacji. Spośród trzech głównych sektorów, największy spadek stóp kapitalizacji – o blisko 47 pb do średniego poziomu 5,71% – został zarejestrowany w sektorze nieruchomości logistycznych. W regionie CEE trend ten został utrzymany jednak dynamika kompresji średniej stopy kapitalizacji była niższa. Przeciętne poziomy stopy kapitalizacji dla obiektów przemysłowych w regionie kształtują się obecnie na poziomie 6,77% z perspektywą do dalszej kompresji.*

*Średni europejski poziom stóp kapitalizacji dla biur kontynuował trend spadkowy osiągając poziom 4,36%. Najlepsze biurowce w regionie CEE zanotowały średni poziom stóp kapitalizacji 5,26% o blisko 36 pb niższy niż rok wcześniej. W średnioterminowej perspektywie, oczekujemy dalszej kompresji średnich wartości stóp kapitalizacji dla nieruchomości biurowych w Europie, jednak o mniejszej dynamice niż dotychczas.*

*W przypadku najlepszych nieruchomości handlowych w Europie, średnia kompresja stóp kapitalizacji w 2018 roku wyniosła jedynie 7 pb. Region CEE charakteryzował się nieco większą dynamiką spadku, w wyniku której średnia stopa kapitalizacji dla obiektów handlowych zbliżyła się do poziomu 5,31%.*

*W najbliższym czasie można się jednak spodziewać niewielkiego wzrostu średniej stopy w Europie, na co w głównej mierze wpływ będzie miała prognoza podwyższenia stóp kapitalizacji w Wielkiej Brytanii, Francji, krajach Beneluxu oraz Skandynawii. W regionie CEE jednak oczekujemy stabilizacji stóp kapitalizacji dla najlepszych obiektów handlowych”.*

### **Nieruchomości biurowe**

Czynsze za wynajem powierzchni biurowych w Europie wzrosły o 0,7% w czwartym kwartale 2018 roku oraz o 2,6% w ujęciu rocznym. Nie odnotowano spadków na żadnym rynku. Stawki czynszowe w czwartym kwartale wzrosły na 15 spośród 47 monitorowanych rynków, przy czym najbardziej w Glasgow (+6,7%), Barcelonie (+3,9%) i Brukseli (+3,3%). Czynsze w sektorze biurowym rosły nieprzerwanie przez cały ubiegły rok – o ponad 0,5% kwartalnie we wszystkich czterech kwartałach.

Największy wzrost w ujęciu rocznym (+15,2%) odnotowała Barcelona wskutek niewystarczającej podaży powierzchni biurowej w budynkach o wysokim standardzie. Na drugim miejscu uplasował się Berlin (+13,8%) ze względu na dynamiczny rozwój gospodarki, silny popyt i ograniczoną podaż. Duża aktywność najemców i malejąca dostępność nowej powierzchni biurowej spowodowały wzrost czynszów w najbardziej atrakcyjnych budynkach w pięciu miastach regionalnych Wielkiej Brytanii. Z kolei we Włoszech rekordowy wolumen transakcji najmu na rynku biurowym przełożył się w ostatnich 12 miesiącach na wzrost czynszów o 7,4% w Mediolanie i o 5% w Rzymie.

W czwartym kwartale średnie stopy kapitalizacji dla nieruchomości biurowych w Europie obniżyły się o 6 pb do poziomu 4,36%. Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy znaczną kompresję odnotowano w Niemczech (-26

### **Dodatkowe informacje:**

**Richard Coleman**  
Head of EMEA Communications  
+44 20 3296 4326  
richard.coleman@cushwake.com

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

pb), krajach Beneluksu (-22 pb) i Europie Środkowo-Wschodniej (-36 pb). Z opublikowanych danych wynika, że stopy kapitalizacji we Francji spadły już do minimalnego poziomu, a na rynkach *semi-core* i nordyckich uległy nieznacznej kompresji w ujęciu kwartalnym i rocznym. Z kolei w Wielkiej Brytanii stopy kapitalizacji wzrosły w skali zarówno kwartalnej, jak i rocznej – głównie wskutek ich wzrostu w czwartym kwartale o 25 pb do 3,75% w londyńskiej dzielnicy West End.

### **Nieruchomości logistyczne**

Czynsze za wynajem powierzchni logistycznych kontynuowały trend wzrostowy w całej Europie – wzrosły o 0,9% w czwartym kwartale 2018 roku i o 2,3% w ujęciu rocznym. Na przestrzeni ostatniego roku odnotowano wzrosty na blisko połowie spośród 46 monitorowanych rynków, natomiast w czwartym kwartale w mniejszej liczbie lokalizacji – przede wszystkim w Dublinie (+5,3%), Londynie (+3,3%), Moskwie (+2,9%) i Budapeszcie (+2,4%).

Stopy kapitalizacji dla nieruchomości logistycznych spadły na ponad połowie spośród monitorowanych rynków. W skali całego kontynentu obniżyły się o 20 pb do poziomu 5,71% - była to największa zmiana od ponad trzech lat. W ujęciu kwartalnym stopy kapitalizacji zmniejszyły się najbardziej w Niemczech (-38 pb), Belgii (-25 pb), we Włoszech (-25 pb) oraz w Holandii (-23 pb). Do ich kompresji na wielu rynkach przyczynia się silny popyt, stosunkowo niewielka podaż oraz prognozowany wzrost czynszów.

**Nigel Almond dodaje:** *„Duży wzrost czynszów i kompresja stóp kapitalizacji dla nieruchomości logistycznych w czwartym kwartale świadczą o nadal dobrej kondycji tego sektora w ostatnich 12 miesiącach. W wielu krajach mamy do czynienia z niewystarczającą podażą obiektów logistycznych – dotyczy to zarówno rynków najmu, jak i kapitałowych. Przewidujemy, że w 2019 roku czynsze będą nadal rosły, ale tempo kompresji stóp kapitalizacji może spowolnić”.*

### **Główne ulice handlowe**

Pomimo spadku o 0,1% w czwartym kwartale, czynsze za wynajem lokali przy głównych ulicach handlowych Europy utrzymały się na względnie stabilnym poziomie w ujęciu rocznym. Nie zmieniły się w minionym kwartale na ponad 80% monitorowanych rynków, a nieznacznie wzrosły tylko na kilku w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (o 7,1% w Budapeszcie i 4,0% w Sofii), w krajach *semi-core* (o 4,3% w Rzymie i 1,8% w Barcelonie), a także w Wielkiej Brytanii (o 2,0% w Leeds i o 1,8% w Manchesterze). W ciągu roku stawki czynszowe utrzymały się na niezmiennym poziomie na ponad połowie rynków. W najbliższym czasie raczej nie wzrosną znacząco z powodu coraz większych obaw związanych z ekspansją sektora e-commerce – w 2019 roku pozostaną na dotychczasowym poziomie lub spadną na ponad 60% rynków.

Obawy te wpływają na nastroje wśród inwestorów – spośród wszystkich kategorii aktywów nieruchomości handlowe odnotowały w czwartym kwartale spadek stóp kapitalizacji o 2 pb. Wskutek wzrostu czynszów

### **Dodatkowe informacje:**

**Richard Coleman**  
Head of EMEA Communications  
+44 20 3296 4326  
richard.coleman@cushwake.com

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



stopy kapitalizacji zmniejszyły się w ciągu kwartału o 25 pb w Budapeszcie i Sofii. Duże zmiany zaobserwowano także w Warszawie (-25 pb) i Amsterdamie (-15 pb). W minionym roku stopy kapitalizacji wzrosły na prawie jednej czwartej spośród monitorowanych rynków, w tym w ostatnim kwartale w Edynburgu, Glasgow i Oslo (+25 pb) oraz w Brukseli (+10 pb).

**Nigel Almond konkluduje:** „*Stopy kapitalizacji są obecnie najniższe od 10 lat, a ze względu na duże prawdopodobieństwo ujemnego lub minimalnego wzrostu czynszów, ich wartości mogą wzrosnąć w 2019 roku nawet na 40% rynków*”.

**-KONIEC-**

**\* Noty**

Raport DNA of Real Estate monitoruje czynsze i stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w 46 miastach europejskich.

Kraje nordyckie: Dania, Finlandia, Norwegia i Szwecja. Kraje Beneluxu obejmują Belgię, Luksemburg i Holandię. Do rynków *semi-core* zalicza się Irlandię, Włochy, Portugalię i Hiszpanię. Rynki Europy Środkowo-Wschodniej to: Bratysława, Czechy, Węgry, Polska i Rumunia.

**O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą 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](http://www.cushmanwakefield.com) oraz na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake)

**Dodatkowe informacje:**

**Richard Coleman**  
Head of EMEA Communications  
+44 20 3296 4326  
[richard.coleman@cushwake.com](mailto:richard.coleman@cushwake.com)

**Lauren Joselyn**  
Communications Manager  
+44 20 3296 3034  
[lauren.joselyn@cushwake.com](mailto:lauren.joselyn@cushwake.com)