

Rekord na globalnym rynku inwestycyjnym nieruchomości

- *W 2018 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w ujęciu globalnym wzrósł do rekordowego poziomu 1,75 bln dolarów – w 2019 roku może być zbliżony do ubiegłorocznego*
- *Obecny cykl inwestycyjny na rynkach nieruchomości może potrwać dłużej, umożliwiając inwestorom dostosowanie się do prognozowanych podwyżek stóp procentowych*
- *Wzrost aktywności inwestorów zagranicznych, który świadczy o postępującej globalizacji – głównym celem inwestujących jest region EMEA*

Londyn, 12 marca 2019 r. – Z najnowszych danych międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield wynika, że w 2018 roku wolumen transakcji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości wzrósł do 1,75 bln dolarów – najwyższego poziomu w historii. Oznacza to wzrost o 4% w ujęciu rocznym w porównaniu z rokiem 2017, w którym zainwestowano 1,68 bln dolarów.

Raport „Global Investment Atlas 2019” zawiera analizę ubiegłorocznych trendów na rynkach inwestycyjnych całego świata oraz prognozy na najbliższy rok.

Eksperti firmy Cushman & Wakefield przewidują, że rekordowy poziom aktywności inwestycyjnej utrzyma się również w 2019 roku i wyniesie ok. 1,75 bln dolarów. Inwestorzy poszukują możliwości lokowania kapitału na coraz to nowych rynkach i rośnie liczba sprzedających, którzy modyfikują strategię w zakresie nieruchomości w reakcji na korekty polityki pieniężnej, napięcia geopolityczne i zmiany strukturalne. Z raportu wynika, że ceny najbardziej atrakcyjnych nieruchomości mogą wzrosnąć w warunkach stabilizacji stóp kapitalizacji i stopniowego wzrostu czynszów w odróżnieniu od ostatnich lat, w których rosły one przy postępującej kompresji stóp kapitalizacji.

David Hutchings, Dyrektor ds. Strategii Inwestycyjnych w Dziale Rynków Kapitałowych EMEA w firmie Cushman & Wakefield, autor raport, wyjaśnia: *„W porównaniu z oczekiwaniami sprzed zaledwie kilku miesięcy koniunktura gospodarcza uległa pogorszeniu, obniżyły się również prognozy dotyczące wzrostu inflacji w skali globalnej. Ryzyko rośnie, ale jednocześnie ponownie oddala się perspektywa wzrostu stóp procentowych, na który liczyli inwestorzy i firmy. Z tego względu aktualny cykl na rynkach nieruchomości wydłuży się na bieżący rok, dając inwestorom kolejną szansę na przygotowanie portfeli aktywów na czasy wolniejszego tempa wzrostu.*

Biorąc pod uwagę stabilny poziom dochodów oraz wskaźnik wzrostu i inflacji, nieruchomości są nadal wyjątkowo atrakcyjnym produktem inwestycyjnym, o czym świadczy utrzymujące się duże zainteresowanie odpowiednimi aktywami. Jednak wskazanie odpowiednich produktów inwestycyjnych staje się coraz trudniejsze, ponieważ na strategię największych najemców, które kształtują cały rynek, istotny wpływ mają takie czynniki jak e-commerce, zmiany w sferze społecznej i biznesowej, niski wzrost oraz ograniczona przystępność ekonomiczna”.

Skomplikowana sytuacja na światowych rynkach

Ameryka Północna odnotowała w 2018 roku wzrost wolumenu transakcji inwestycyjnych po spadku aktywności inwestorów w 2017 roku. Stanowiła zarówno cel inwestorów, jak i źródło kapitału

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

lokowanego w nieruchomościach, a obniżka podatków w USA na późnym etapie cyklu pozwoliła złagodzić skutki rosnących kosztów zaciągania kredytów. W ubiegłym roku inwestorzy byli aktywni we wszystkich regionach świata, ale Ameryka Północna jako jedyny region odnotowała wzrost kapitału przeznaczanego na inwestycje w nieruchomości komercyjne w porównaniu z rokiem 2017 – o 17% r/r do 546 mld dolarów. W 2019 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w Ameryce Północnej może wynieść 530,7 mld dolarów, co będzie oznaczało spadek o 3% r/r, ale będzie jednocześnie świadczyło o dojrzałości regionu w obecnym cyklu na rynku nieruchomości skutkującym presją wzrostową na stopy kapitalizacji po wyjątkowym roku 2018.

Alokacje kapitału na nieruchomości komercyjne w regionie EMEA (Europa, Bliski Wschód, Afryka) oraz Azji i Pacyfiku zmniejszyły się w 2018 roku odpowiednio o 2% i 1%, przy czym w krajach Azji i Pacyfiku było to spowodowane przede wszystkim mniejszą liczbą transakcji zakupu w ciągu roku. Instytucje europejskie i azjatyckie zwiększają jednak środki przeznaczane na nieruchomości i oba regiony mogą liczyć na wzrost popytu ze strony inwestorów zagranicznych, którzy śledzą trendy demograficzne – dotyczy to zwłaszcza Europy w krótkiej perspektywie oraz Azji w średniej perspektywie czasowej.

W 2018 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w regionie EMEA wyniósł 331 mld dolarów, czyli zmniejszył się o 10,8% r/r wskutek wycofania się zarówno inwestorów międzynarodowych, jak i krajowych oraz sfinalizowania kilku dużych transakcji portfelowych. W Europie wartość obrotów na rynku nieruchomości handlowych zmniejszyła się trzeci rok z rzędu (56 mld dolarów), przy niższej aktywności inwestycyjnej w znacznej części regionu. Wolumeny transakcji w sektorze nieruchomości magazynowych i biurowych również zmalały - odpowiednio o -24,7% i -9,7%, co mogło być spowodowane niewystarczającą podażą atrakcyjnych aktywów. Według prognoz, w 2019 roku wartość kapitału lokowanego w nieruchomościach w regionie EMEA może wzrosnąć do 339,2 mld dolarów (wzrost o 2,5% w porównaniu z 2018 r.), za sprawą rosnącego zainteresowania mniejszymi miastami i nowymi sektorami nieruchomości.

Dzięki dużej aktywności inwestorów krajowych i zagranicznych, region Azji i Pacyfiku utrzymał największy łączny udział w wolumenie transakcji inwestycyjnych w 2018 roku – wyniósł on 866 mld dolarów, co stanowi nowy rekord dla tej części świata. Inwestorzy krajowi ponownie wygenerowali większość wolumenu obrotów przy jednoczesnym rosnącym zaangażowaniu kapitału ze wszystkich źródeł. Największym zainteresowaniem w regionie cieszyły się tereny inwestycyjne, które stanowiły 80% rynku. Nowe rekordy zostały ustanowione również w sektorze nieruchomości biurowych i magazynowych, a rynek hotelowy odnotował najlepszy wynik od czasu globalnego kryzysu finansowego. W 2019 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w regionie Azji i Pacyfiku może wzrosnąć w porównaniu z poprzednim rokiem o 1% do 875 mld dolarów.

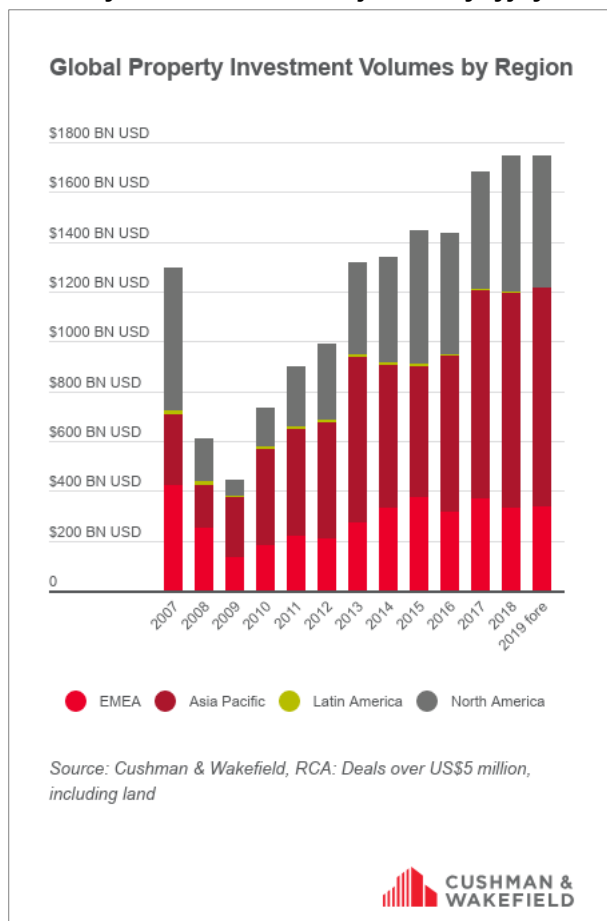
Wskutek zawirowań politycznych w Brazylii, Meksyku, Kostaryce i Kolumbii oraz wycofywania się inwestorów w związku z osłabieniem się walut względem dolara, Ameryka Łacińska odnotowała w 2018 roku najniższą aktywność inwestycyjną od niemal dziesięciu lat. W 2019 roku wolumen transakcji inwestycyjnych może wzrosnąć o 6% do 2,4 mld dolarów dzięki coraz lepszym nastrojom wśród inwestorów oportunistycznych. Regionem tym coraz częściej interesują się między innymi inwestorzy z krajów Azji i Pacyfiku, którzy poszukują głównie hoteli i gruntów inwestycyjnych. Chiński kapitał nadal będzie chętnie inwestował w nieruchomości logistyczne.

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

Globalny wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości według regionów



2019 (prognoza)

EMEA Azji i Pacyfik Ameryka Łacińska Ameryka Północna

Źródło: Cushman & Wakefield, RCA. Transakcje o wartości powyżej 5 mln dolarów, w tym grunty

Przepływy między kontynentami źródłem wzrostu inwestycji zagranicznych

Pomimo coraz silniejszych trendów nacjonalistycznych, wolumen zagranicznych transakcji inwestycyjnych na rynkach nieruchomości wzrósł o 10,7% do 405 mld dolarów, głównie dzięki większym przepływom między kontynentami.

Carlo Barel di Sant'Albano, Dyrektor Generalny Działu Globalne Rynki Kapitałowe i Usługi dla Inwestorów, Cushman & Wakefield, powiedział: „Obserwujemy wzrost dynamiki międzynarodowych przepływów kapitałowych. Rośnie znaczenie zachowania równowagi pomiędzy jakością a ilością – dotyczy to zasobów, stóp kapitalizacji, talentów czy też standardu życia.

Duża ilość dostępnego kapitału będzie nadal czynnikiem stymulującym aktywność inwestycyjną na rynku w 2019 roku, wpływając jednocześnie na poziom cen. Jednak to siły strukturalne takie jak e-commerce będą kształtowały wyniki rynku nawet w przypadku spowolnienia cyklu. Z tego względu niezbędne jest spojrzenie z szerszej perspektywy - nie tylko w kontekście średnich wskaźników

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

rynkowych - aby dokładnie poznać specyfikę lokalnego rynku, transakcje, sprzedających, kredytodawców i przede wszystkim użytkowników”.

Stany Zjednoczone były głównym celem pod względem globalnych inwestycji w nieruchomości komercyjne (45 mld dolarów), ale region EMEA ponownie cieszył się największym zainteresowaniem kapitału zagranicznego, o czym świadczy dominacja miast tego regionu w pierwszej dziesiątce najbardziej popularnych lokalizacji wśród inwestorów zagranicznych i ich 53-procentowy udział w globalnym wolumenie (88 mld dolarów).

Największy udział w inwestycjach zagranicznych miały Stany Zjednoczone i Kanada, na które przypadło łącznie 40% zagranicznych przepływów inwestycyjnych w ubiegłym roku (125 mld dolarów). Pierwszą trojkę zamyka kapitał niemiecki z kwotą 26 mld dolarów. Warto również podkreślić, że pomimo rozbudowy swoich zagranicznych portfeli nieruchomości przez brytyjskie firmy zarządzające inwestycjami, francuscy inwestorzy po raz pierwszy w historii zainwestowali poza granicami kraju więcej niż brytyjskie podmioty. Odnotowano także zmiany w zestawieniu najbardziej aktywnych inwestorów zagranicznych z regionu Azji i Pacyfiku – Chiny kontynentalne i Hongkong spadły w rankingach, natomiast awansowały Singapur i Korea Południowa.

Soren Rodian Olsen, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych w Polsce, Cushman & Wakefield dodaje: *„Tak jak w całym regionie EMEA, Europa Środkowo-Wschodnia nadal przyciąga globalny kapitał. Bardzo aktywni w ostatnich 12 miesiącach byli w szczególności inwestorzy azjatyccy, których głównym celem w Europie Środkowo-Wschodniej były nieruchomości biurowe klasy core w stolicach regionu oraz obiekty logistyczne gwarantujące przychody w dłuższej perspektywie. Przewidujemy, że w Polsce rok 2019 upłynie pod znakiem największej w historii różnorodności kapitału napływającego do naszego kraju”.*

-KONIEC-

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 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 można uzyskać na stronie www.cushmanwakefield.com lub na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/CushWake)

Noty dla redaktorów

Dane do grafu o globalnych wolumenach transakcji inwestycyjnych w nieruchomości można pobrać naciskając Ctrl i jednocześnie klikając na graf.

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

Poniżej znajdują się wykresy: „40 najpopularniejszych krajów wśród inwestorów zagranicznych, z wyłączeniem gruntów” oraz „40 największych źródeł zagranicznego kapitału inwestycyjnego, z wyłączeniem gruntów”.

Fotografie:

David Hutchings, dyrektor ds. strategii inwestycyjnych w dziale rynków kapitałowych EMEA, Cushman & Wakefield, autor raportu



Carlo Barel di Sant'Albano, dyrektor generalny działu globalne rynki kapitałowe i usługi dla inwestorów, Cushman & Wakefield

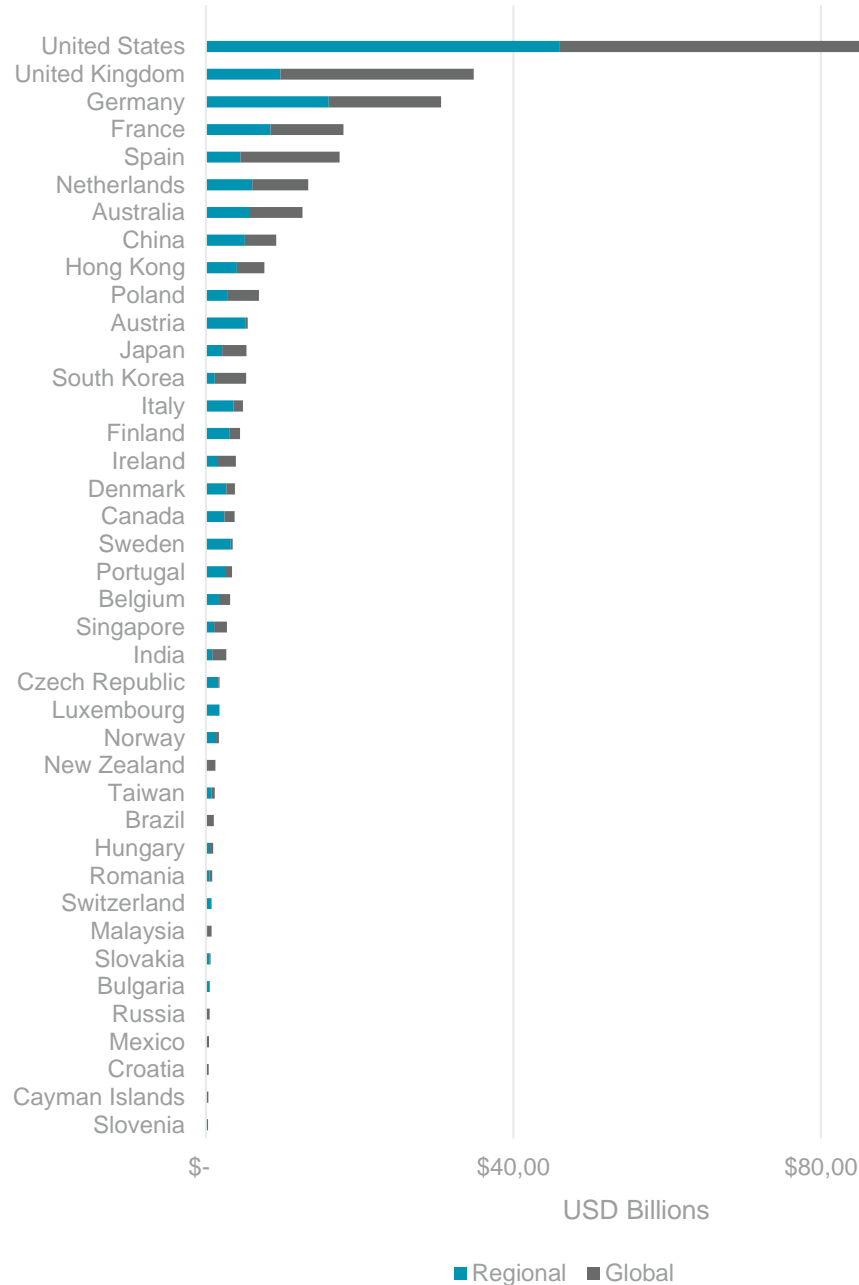


Dodatkowe informacje:

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

40 najpopularniejszych krajów wśród inwestorów zagranicznych, z wyłączeniem gruntów



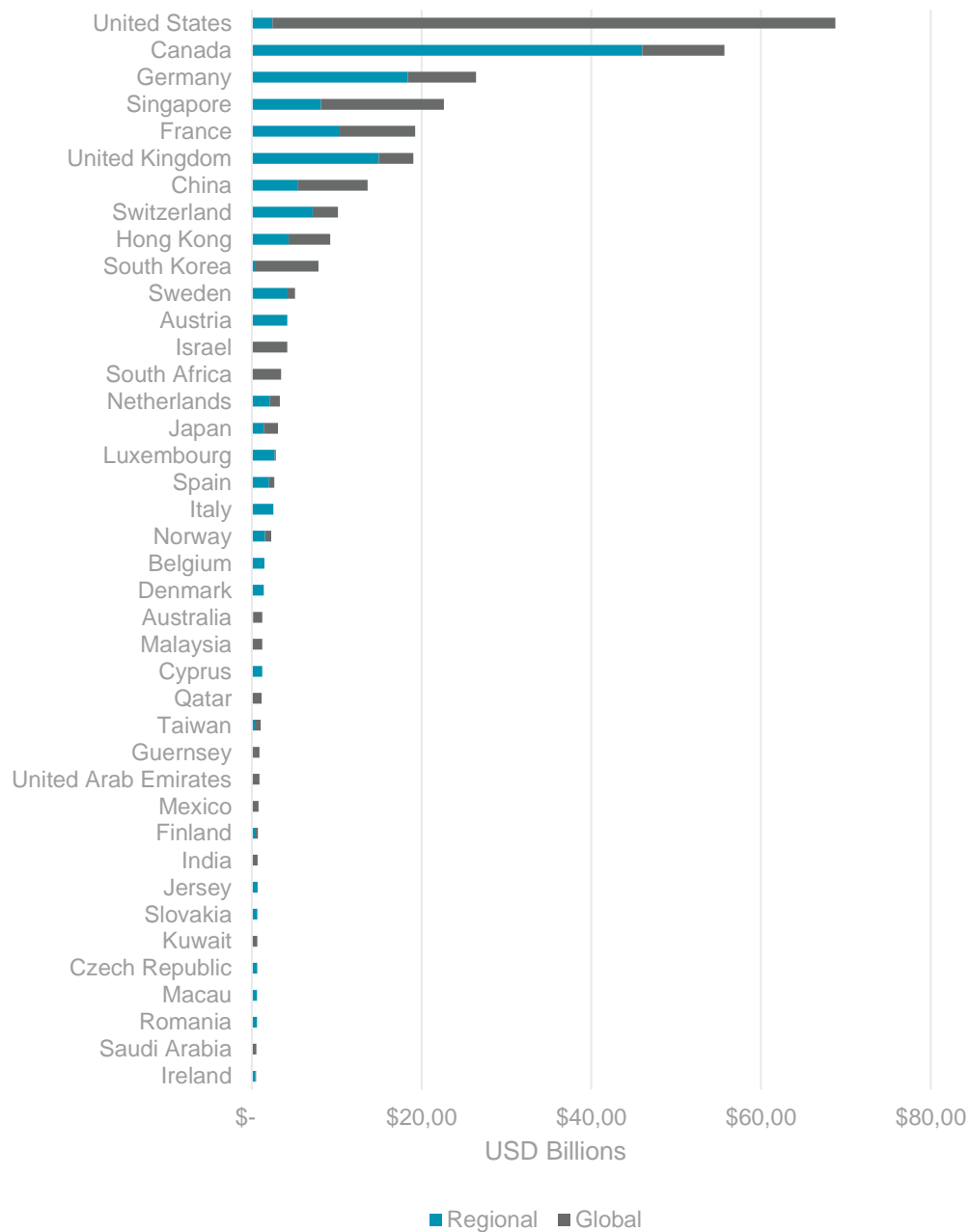
Źródło: Cushman & Wakefield, RCA

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

40 największych źródeł zagranicznego kapitału inwestycyjnego, z wyłączeniem gruntów



Źródło: Cushman & Wakefield, RCA

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