

Rynek inwestycyjny w Polsce

Podsumowanie 2019 roku

Miniony rok przyniósł kolejny z rzędu rekord na polskim rynku inwestycyjnym. W całym 2019 roku łączna wartość transakcji wyniosła 7,8 mld euro i była wyższa niż w 2018 roku (7,2 mld euro). Tym samym Polska po raz kolejny pokazała, że jest atrakcyjnym i coraz bardziej płynnym rynkiem.

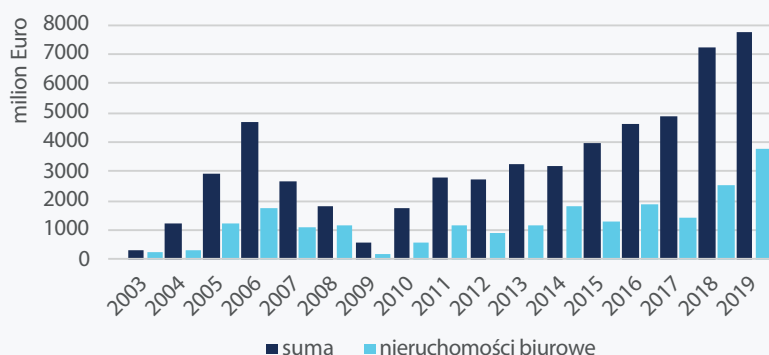
Połowa wartości wszystkich transakcji przypadła na biura, które z roku na rok stają się coraz bardziej pożądane przez inwestorów. W 2017 roku wartość sprzedanych budynków biurowych wyniosła 1,4 mld euro, w 2018 było to 2,8 mld euro, a w minionym roku już 3,9 mld euro. Spora zasługa w całkowitym

wolumenie biurowym to wciąż rosnące zainteresowanie regionalnymi rynkami Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta oraz pozostałych ośrodków, na które w 2019 roku przypadło 37% całkowitego wolumenu biurowego, czyli 1,4 mld euro.

7,8 MILIARDA EURO
rekordowo wysoki wolumen

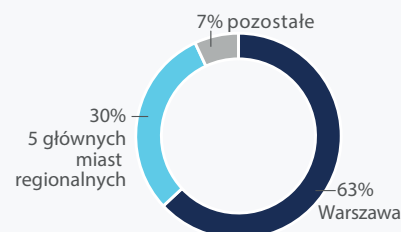
**WOLUMEN INWESTYCYJNY
PODWOIŁ SIĘ**
w ciągu ostatnich 4 lat

Wolumen inwestycyjny w Polsce na przestrzeni lat



Źródło: Avison Young

**Wolumen inwestycji biurowych
w 2019 roku**



Źródło: Avison Young

Starsze nieruchomości zyskują na znaczeniu

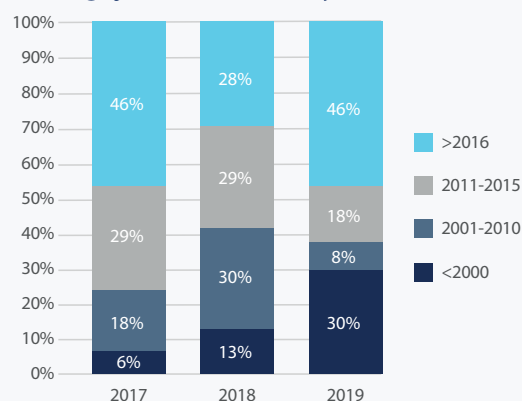
Inwestorzy doceniają Polskę ze względu na bardzo dobre perspektywy rozwoju. Duży popyt na powierzchnie biurowe powoduje, że mimo iż obecnie w budowie znajduje się 1,6 mln mkw. nowej powierzchni biurowej, której ukończenie planowane jest na lata 2020-2021, to nie dość że nie wpłynie to negatywnie na poziom pustostanów, to jeszcze dostarczy na rynek nowe

produkty inwestycyjne. Ciekawym zjawiskiem, które można zaobserwować na warszawskim rynku biurowym jest systematyczny wzrost zainteresowania obiektami wybudowanymi przed 2000 rokiem. W roku 2017 udział w łącznym wolumenie starszych budynków wynosił zaledwie 6%, a w 2019 było to aż 30%, czyli 1,4 mld euro. Między innymi w wyniku ogólnego wzrostu cen

nieruchomości, kupujący coraz chętniej przyglądają się właśnie takim obiektom typu value-add, licząc na atrakcyjne przychody. Przy czym te starsze nieruchomości to w większości budynki które przeszły remonty i oferują wysoki standard najmu jak również posiadają bardzo dobrą lokalizację jak np. Warsaw Financial Center czy Warsaw Trade Tower.



Wolumen inwestycji biurowych ze względu na rok budowy nieruchomości



Źródło: Avison Young

Boom magazynowy kosztem sektora handlowego

Na przestrzeni ostatnich lat zmniejszył się natomiast udział obiektów handlowych w łącznym wolumenie transakcyjnym. Jeszcze w 2017 roku handel odpowiadał za 44% wszystkich transakcji, obecnie jest to 25%. Wpisuje się to w ogólnoswiatowy trend odwracania się od obiektów handlowych spowodowany zmianami zachowań i nawyków zakupowych społeczeństwa, które coraz chętniej korzysta z opcji e-commerce lub na miejsce zakupów wybiera obiekty zlokalizowane najbliżej miejsca zamieszkania (convenience retail). Największym beneficjentem zmian trendów zakupowych są obiekty magazynowe, które przy bardzo dużym popycie ze strony najemców z branży e-commerce i prężnie rozwijającej się gospodarce, powstają niczym grzyby po deszczu. Obecnie w budowie znajduje się ok. 1,8 mln mkw. powierzchni magazynowej, co

stanowi ok. 10% łącznej podaży. Hossa na rynku magazynowym ma również odzwierciedlenie w popycie ze strony inwestorów, zwłaszcza z Dalekiego Wschodu, których udział w wolumenie inwestycyjnym systematycznie rośnie. W minionym roku dokonano transakcji magazynowych na kwotę 1,5 mld euro a azjatyccy inwestorzy odpowiadali za 38% tej kwoty. Rozwój rynku magazynowego przyniósł już jakiś czas temu wyodrębnienie się nowych kategorii w ramach sektora (magazyny miejskie, cross-docki, typowe build-to-suit lub bardziej specjalistyczne – produkcyjne wynajęte na wiele lat) co zaowocowało pojawieniem się na rynku polskim wyspecjalizowanych inwestorów, zainteresowanych wyłącznie daną kategorią inwestycyjnego produktu magazynowego.

BUDYNKI WYBUDOWANE PRZED 2020 NA CELOWNIKU INWESTORÓW
na warszawskim rynku biurowym

INWESTORZY Z RYNKU CEE (WĘGRY, CZECHY, SŁOWACJA)
zwiększają zainteresowanie polskim rynkiem komercyjnym

POJAWIENIE SIĘ WYSPECJALIZOWANYCH INWESTORÓW

WIĘCEJ INWESTYCJI KAPITAŁU AZJATYCKIEGO W POLSCE

Rośnie zainteresowanie parkami handlowymi

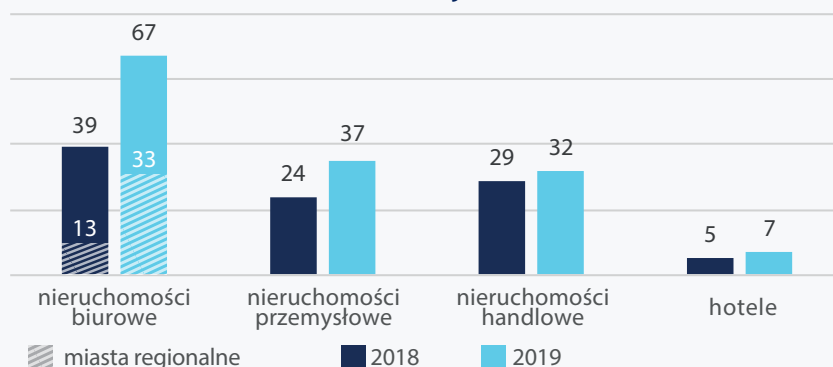
Trendy na rynku handlowym, w połączeniu z rosnącą siłą nabywczą mieszkańców mniejszych miast skutkują dynamicznym rozwojem parków handlowych, które w ostatnich latach stały się atrakcyjnym segmentem, oferującym stopy zwrotu na poziomie 8-9%. W okresie 2015-2017 transakcje parkami

handlowymi stanowiły zaledwie 1% całkowitej wartości sprzedanych obiektów handlowych, jednakże już w latach 2018-2019 odsetek ten wzrósł do 4%. Jest to w dalszym ciągu wartość marginalna wobec całkowitego wolumenu sektora, ale warto ją odnotować, ponieważ te 4% stanowią ¼

całkowitej liczby transakcji handlowych zrealizowanych w 2019 roku (8 z 32).

Ze względu na powyższe czynniki oraz na podstawie licznych rozmów z inwestorami, obserwujemy, że ten produkt jest i będzie przez nich poszukiwany.

Liczba transakcji w Polsce

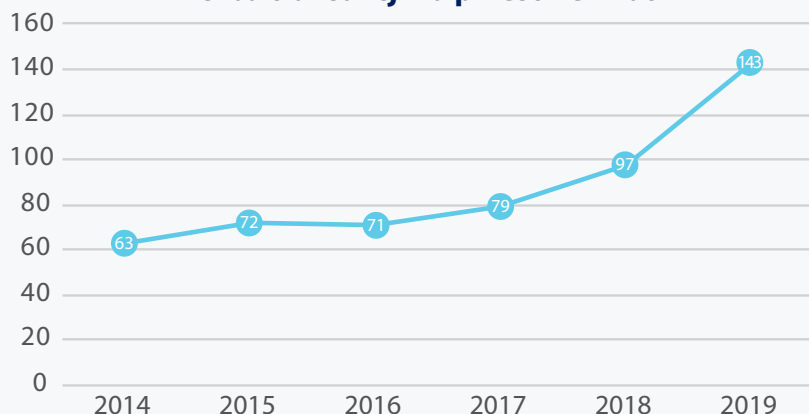


Źródło: Avison Young

Rosnąca płynność rynku

Zwiększeniu uległa również liczba samych transakcji, których w 2019 było 143, a w roku 2018 i 2017 odpowiednio 97 i 79. Większa płynność zawsze pozytywnie odbierana jest przez inwestorów, którzy mają pewność, że wyjście z inwestycji nie będzie większym wyzwaniem.

Liczba transakcji na przestrzeni lat



Źródło: Avison Young

PARKI HANDLOWE NA CELOWNIKU

PŁYNNOŚĆ RYNKU MA SIĘ DOBRZE
podwojenie liczby transakcji
w zaledwie 2 lata

1,5 MILIARDA EURO
transakcje zamykające się w Q1 2020

Prognozy na 2020 rok

Zgodnie z naszymi wyliczeniami w I kwartale 2020 planowane jest sfinalizowanie transakcji o wartości ok. 1,5 mld euro i tradycyjnie dominować będą obiekty biurowe. Analizując pozostałe transakcje, które obecnie są w toku oraz obiekty, których sprzedaż może zakończyć się w 2020 roku, jesteśmy zdania, że obecny rok będzie porównywalny do roku minionego pod względem wolumenu inwestycyjnego i po raz trzeci z rzędu przekroczy 7 mld euro.



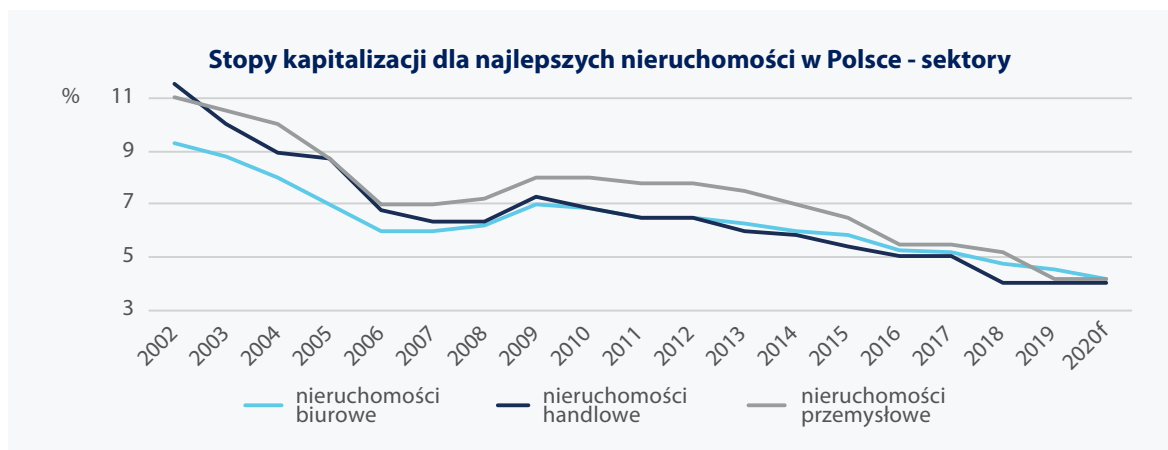
Postępująca kompresja stóp kapitalizacji

Na rynku obserwujemy dalszą kompresję stóp kapitalizacji. W 2019 najlepsze obiekty biurowe osiągały stopy zwrotu na poziomie 4,5%, przy czym w 2020 planowane jest sfinalizowanie transakcji w centrum Warszawy przy stopie 4,2%. Wzmożony popyt na obiekty biurowe będzie wywierał presję na dalszą

kompresję stóp zwrotu w tym sektorze. W segmencie magazynowym odnotowano rekordową transakcję w której to chiński inwestor nabył centra logistyczne w całości wynajęte przez firmę Amazon, za kwotę odpowiadającą stopie zwrotu w wysokości 4,25%. Jednakże typowe nieruchomości magazynowe typu

multi-let uzyskują stopy kapitalizacji na poziomie 6,25% - 6,50% (w zależności od wielkości transakcji).

Na rynku handlowym w ubiegłym roku nie odnotowano transakcji najlepszymi aktywami.



Źródło: Avison Young

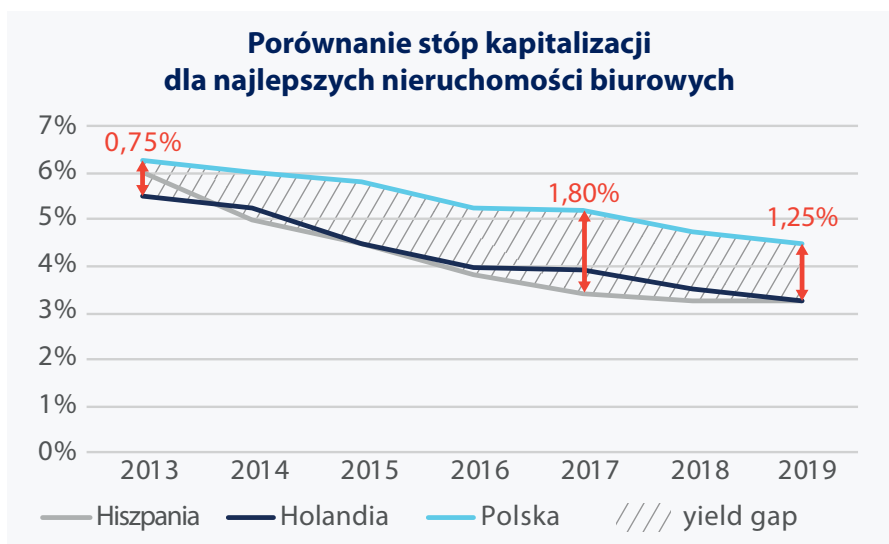
Większe zwroty z inwestycji

Kompresja stóp kapitalizacji jest obserwowana na wszystkich europejskich rynkach, przy czym jej tempo w krajach zachodnich było zdecydowanie większe. W roku 2013 różnica pomiędzy stopami kapitalizacji w sektorze biurowym pomiędzy Polską a porównywalnymi krajami takimi jak Hiszpania czy Holandia, wynosiła 0,75%, a w roku

2017 było to aż 1,8%. Obecnie różnica pomiędzy stopami kapitalizacji to 1,25% i prognozowane jest jej dalsze zmniejszenie. W związku z czym przewidujemy, że stopy kapitalizacji w Polsce w sektorze biurowym w nadchodzących latach mogą spaść do poziomu 3,75 - 4%, w dalszym ciągu oferując większe zwroty niż porównywalne rynki zachodnie.

SPODZIEWANA DALSZA KOMPRESJA STÓP ZWROTU

RÓŻNICE STÓP KAPITALIZACJI W PORÓWNANIU Z EUROPĄ ZACHODNIĄ będą się zmniejszać



Źródło: Avison Young



Avison Young
ul. Twarda 18
00-105 Warsaw
avisonyoung.pl

in Follow us.

**AVISON
YOUNG**

