

AVISON  
YOUNG

# H1 2020 w Polsce

Raport rynku  
nieruchomości  
komercyjnych



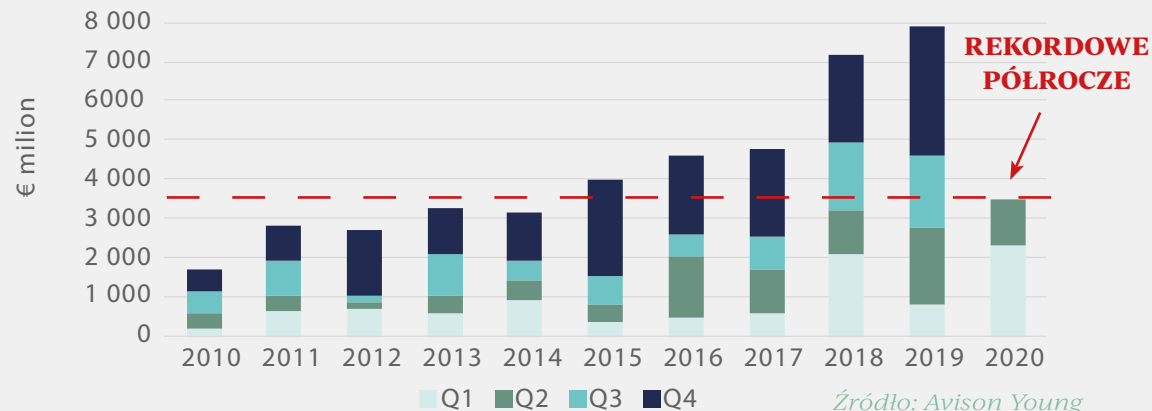
# Wstęp

W pierwszej połowie 2020 roku odnotowaliśmy intensywną działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości komercyjnych z wynikiem 3,5 miliarda EUR sfinalizowanych transakcji. Chociaż jest to wynik o 30% lepszy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, osiągnięcie na koniec 2020 roku wolumenu podobnego do rekordowego 7,8 mld EUR z końca 2019 roku może być trudne. Historycznie największa liczba transakcji była zawsze przeprowadzana

w czwartym kwartale, kiedy to inwestorzy koncentrowali się na finalizowaniu transakcji. Mimo że daje się wyczuć pozytywne nastroje, a polski rynek przyciąga coraz to nowych inwestorów, zamknięcie wszystkich transakcji zaplanowanych na ten rok może być trudne. Znaczny na to wpływ może mieć zniesienie bądź utrzymanie ograniczeń w przemieszczaniu się po Europie.

**€ 3,5 mld\***  
Całkowity wolumen w H1 2020

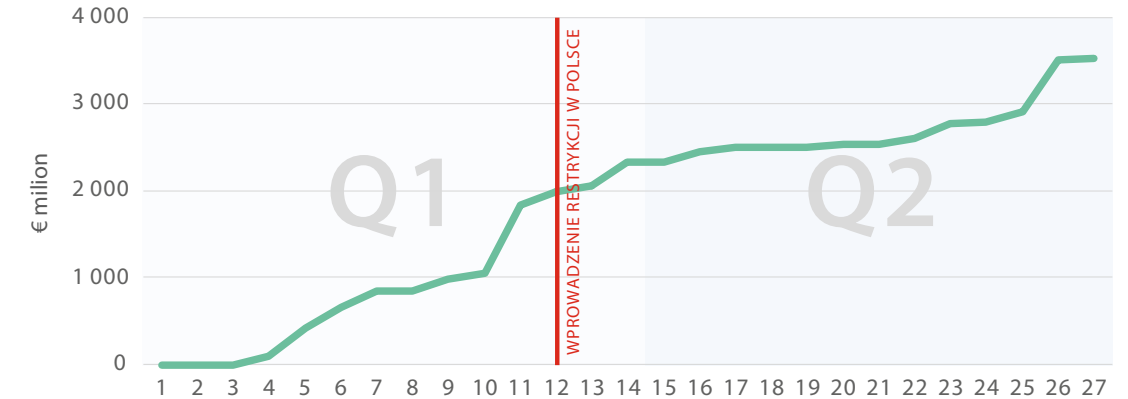
## Wolumen inwestycyjny - kwartały



\*) Z włączeniem finalizujących się transakcji

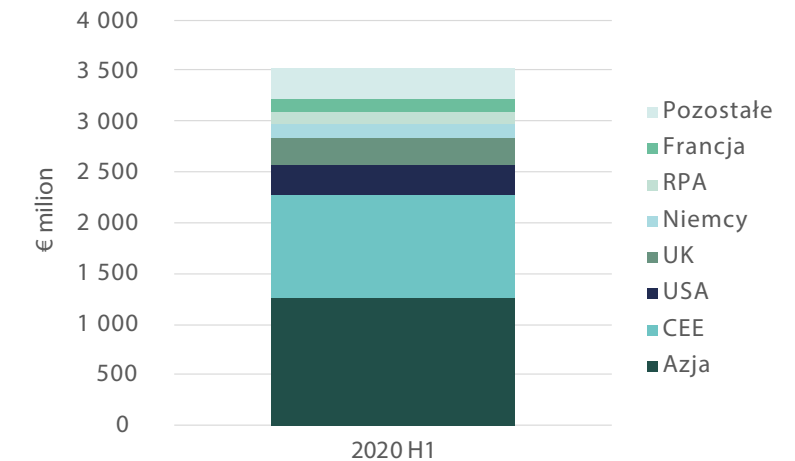


## Wolumen inwestycyjny H1 2020 - tygodnie (narastająco)



Źródło: Avison Young

## Wolumen inwestycyjny H1 2020 pod względem pochodzenia kapitału



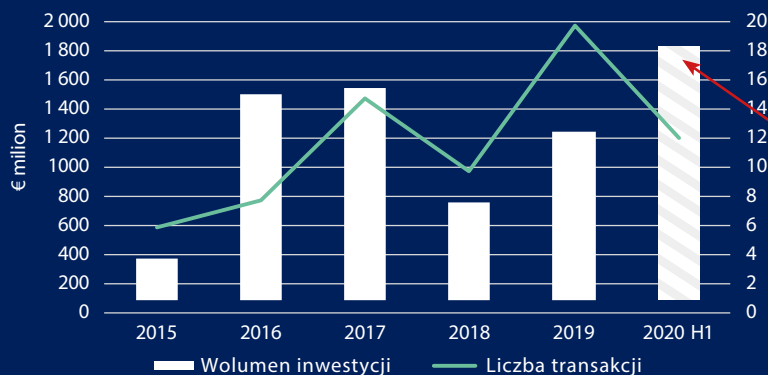
Źródło: Avison Young

# „Newcomerzy” wierzą w potencjał Polski

Połowa wolumenu inwestycji zrealizowanych w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2020 roku należy do nowych graczy, którzy wcześniej nie inwestowali w Polsce. Dostrzegamy napływ kapitału zarówno z niedalekich krajów jak np. Czech, Francji czy Węgier, jak i z bardziej odległych regionów, m.in. Libanu, Singapuru czy Republiki Południowej Afryki. Warto zauważyć, że pomimo pandemii, transakcje zamknięte przez „newcomerów” w samym tylko pierwszym półroczu 2020 roku stanowią 146% całkowitego ich wyniku osiągniętego w roku 2019.



## Kapitał „newcomerów” - wolumen inwestycyjny i liczba transakcji



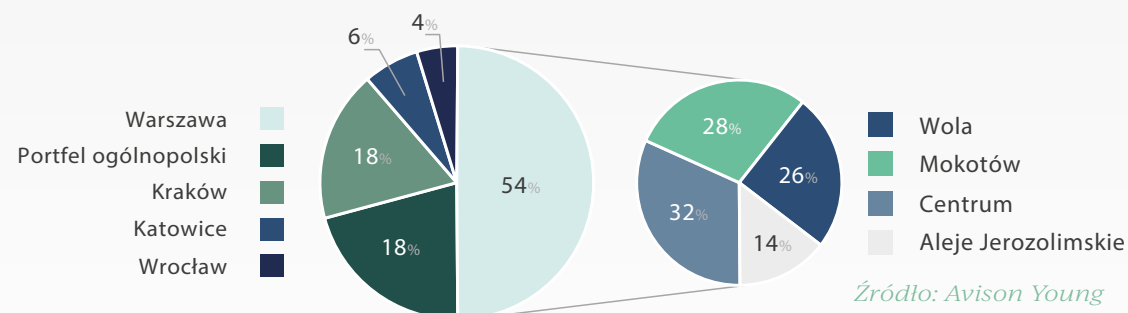
**WYNIK POWYŻEJ ŚREDNIEJ Z OSTATNICH 5 LAT**

Źródło: Avison Young

# Sektor biurowy stabilnie

Sektor biurowy utrzymał swoją dynamikę. Całkowity wolumen inwestycyjny tego sektora osiągnięty w pierwszym półroczu to 1,4 miliarda EUR czyli nieco mniej niż w analogicznym okresie w roku 2019 (1,7 miliarda EUR). Transakcje w pierwszych sześciu miesiącach tego roku miały miejsce zarówno na rynku warszawskim, jak i na głównych rynkach regionalnych. Dodatkowo została zrealizowana sprzedaż pakietu większościowego akcji GTC, której znaczna część aktywów stanowi portfel biurowy rozproszony po całej Polsce.

## Biura: wolumen inwestycyjny pod względem lokalizacji - H1 2020



## Nowe spojrzenie na handel

W pierwszej połowie roku zamknięto kilka transakcji w sektorze handlowym i zgodnie z przewidywaniami, większość z nich sfinalizowano w pierwszym kwartale. Spośród transakcji, które zamykały się już po wybuchu pandemii, były to głównie obiekty typu convenience czy wolnostojące sklepy spożywcze. Dodatkowo, znaczna część tych obiektów miała potencjał przebudowy lub rozbudowy.

Chociaż nie była to typowa transakcja inwestycyjna zakupu nieruchomości, warto zwrócić uwagę na przejęcie polskiej działalności Tesco przez duński Salling Group, właściciela marki Netto. Ta sfinalizowana w czerwcu transakcja będzie miała z pewnością znaczący wpływ na rynek inwestycyjny nieruchomości handlowych w Polsce.

**€ 450 mln\***

**Wolumen inwestycji sektora handlowego w H1 2020**

\* Z tego ok. € 300 mln to sprzedaż przez Lone Star udziałów w GTC



# Boom sektora magazynowego

1,7 miliarda EUR zrealizowanych w pierwszym półroczu w sektorze magazynowym transakcji to wynik o 9% większy niż wynik całego sektora osiągnięty w 2019 roku. Na ten wyjątkowy rezultat składają się głównie duże transakcje portfelowe lub przejęcia na poziomie korporacyjnym / udziałów w platformach inwestycyjnych, takie jak zbycie przez Goodman do GLP nieruchomości znajdujących się w regionie CEE czy też przeniesienie 46,5% udziałów w platformie

European Logistics Investments zarządzanej przez Griffin od Redefine Properties do Madison International Realty.

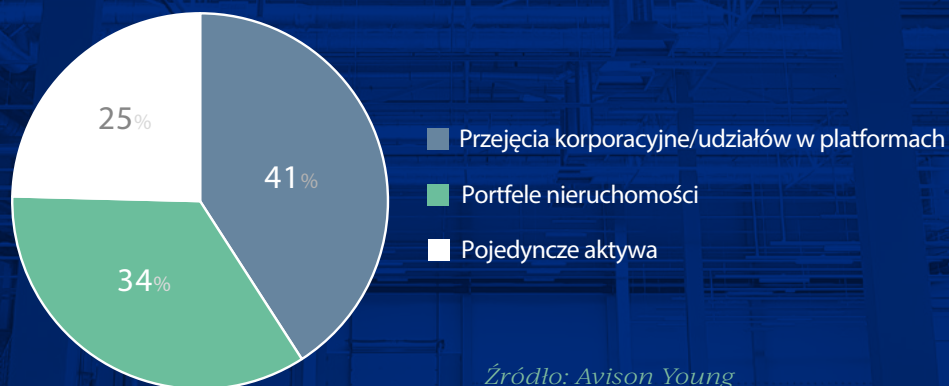
Wydaje się, że pandemia COVID-19 przyczyniła się do dodatkowego spotęgowania popytu na nieruchomości logistyczne znajdujące się w Polsce. Natomiast na drodze rosnącego wolumenu potencjalnie może stać ograniczona dostępność produktu dobrej jakości na rynku.

# Co dalej?

Biorąc pod uwagę obecną sytuację, trudno jest oszacować konkretny wolumen inwestycji, jaki może zostać zrealizowany w drugiej połowie roku. Polska jest jednak postrzegana jako jeden z krajów, który może wyjść z relatywnie niewielkimi stratami z globalnego zawirowania.

Zachowanie wielu inwestorów zdaje się potwierdzać takie podejście. Obserwujemy wśród nich pozytywny stosunek do inwestowania w Polsce, którą postrzegają jako kraj z nieruchomościami dobrej jakości, w które dalej chcą inwestować.

## Transakcje inwestycyjne na rynku magazynowym w H1 2020 ze względu na rodzaj transakcji



Źródło: Avison Young

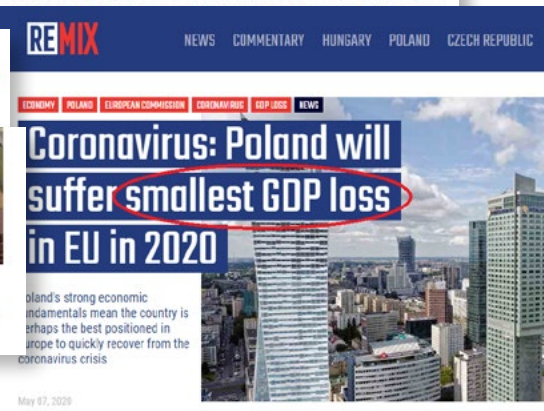


Compared to other EU member states, Poland was barely affected by the international financial crisis or the refugee crisis of 2015. Now, the country could emerge from the coronavirus pandemic in a stronger position than before.

Philipp Fritz  
DIE WELT  
English edition



When looking at the economic impact of the coronavirus in Poland, there is room for optimism. The country is less affected than other countries in Europe. The intermodal market could reap the benefits of this, but, support for the vital industry is not a luxury.



**AVISON  
YOUNG**  
**avisonyoung.pl**

**Michał Ćwikliński MRICS**

Principal, Managing Director - Poland  
(+48) 605 163 351  
michal.cwiklinski@avisonyoung.com

**Marcin Purgal MRICS**

Senior Director, Investment  
(+48) 668 382 482  
marcin.purgal@avisonyoung.com

**Bartłomiej Krzyżak**

Director, Investment  
(+48) 604 410 076  
bartlomiej.krzyzak@avisonyoung.com

**Tomasz Daniecki**

Director, Head of Technical Advisory  
Business Development  
(+48) 603 068 307  
tomasz.daniecki@avisonyoung.com

