

Rynek inwestycyjny w Polsce

Podsumowanie 2019 roku, aktualne trendy, prognozy.

AVISON
YOUNG

Wolumen inwestycji w Polsce i w Warszawie

**AVISON
YOUNG**

Hossa na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych nadal trwa. Dobra sytuacja gospodarcza w Polsce oraz wciąż atrakcyjne - w porównaniu z krajami Europy Zachodniej - stopy zwrotu z inwestycji przyciągają inwestorów z coraz bardziej odległych krajów. Czy dotychczasowe tempo rozwoju zostanie utrzymane?

Zespół Avison Young przeanalizował dostępne dane oraz odbył wiele spotkań z klientami, innymi agentami oraz pozostałymi podmiotami rynkowymi. W efekcie tych rozmów opracowaliśmy prognozę rynkową na ostatni kwartał 2019 roku - kolejnego dynamicznego roku na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce.

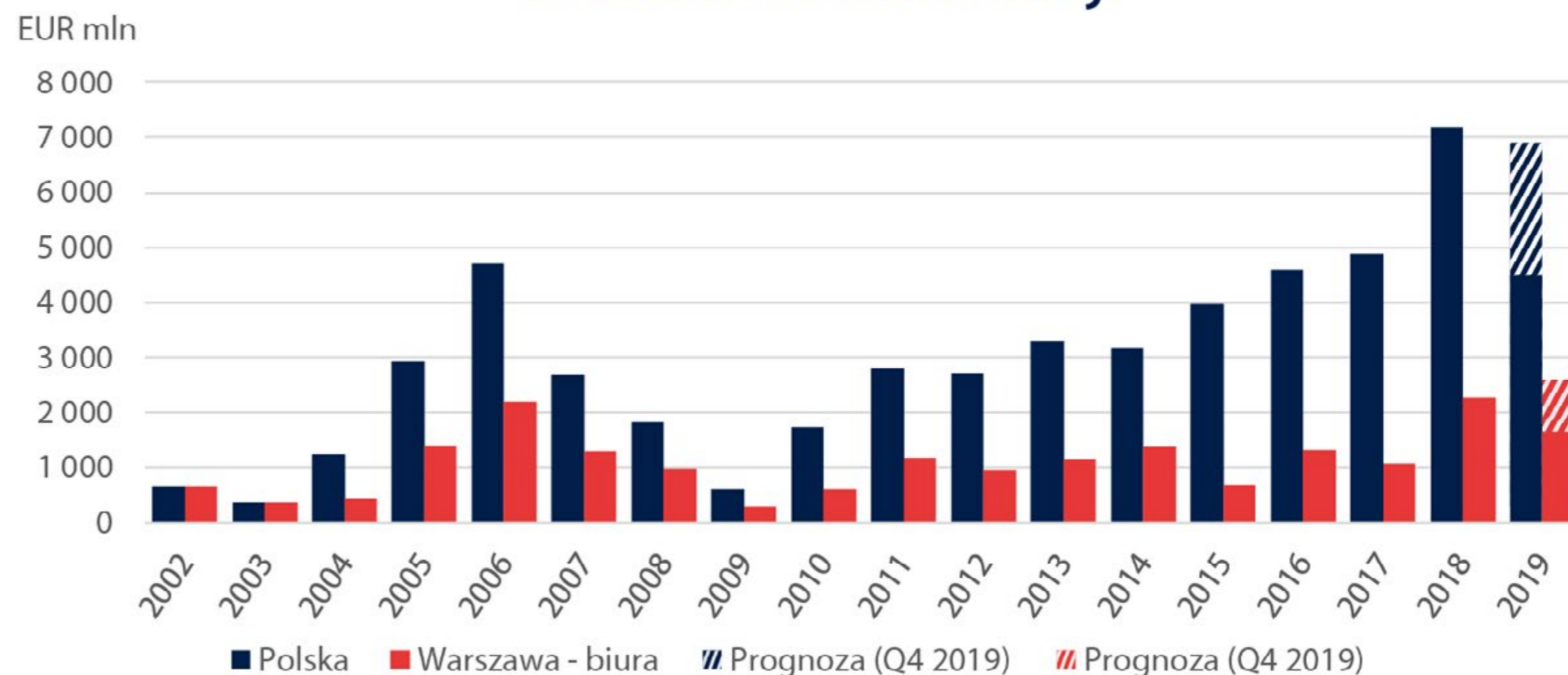
**AVISON
YOUNG**

Wolumen inwestycji w Polsce i w Warszawie

Szacujemy, że spodziewany całkowity wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2019 roku wyniesie ok. **6,9 miliarda EUR**, czyli nieznacznie mniej niż w 2018 roku (7,1 miliarda EUR).

Jednocześnie jest to wynik wciąż zdecydowanie wyższy niż w latach poprzednich, kiedy to maksymalną wartość 4,9 miliarda EUR rynek osiągnął w 2017 roku.

Wolumen transakcji



Źródło: Avison Young Polska

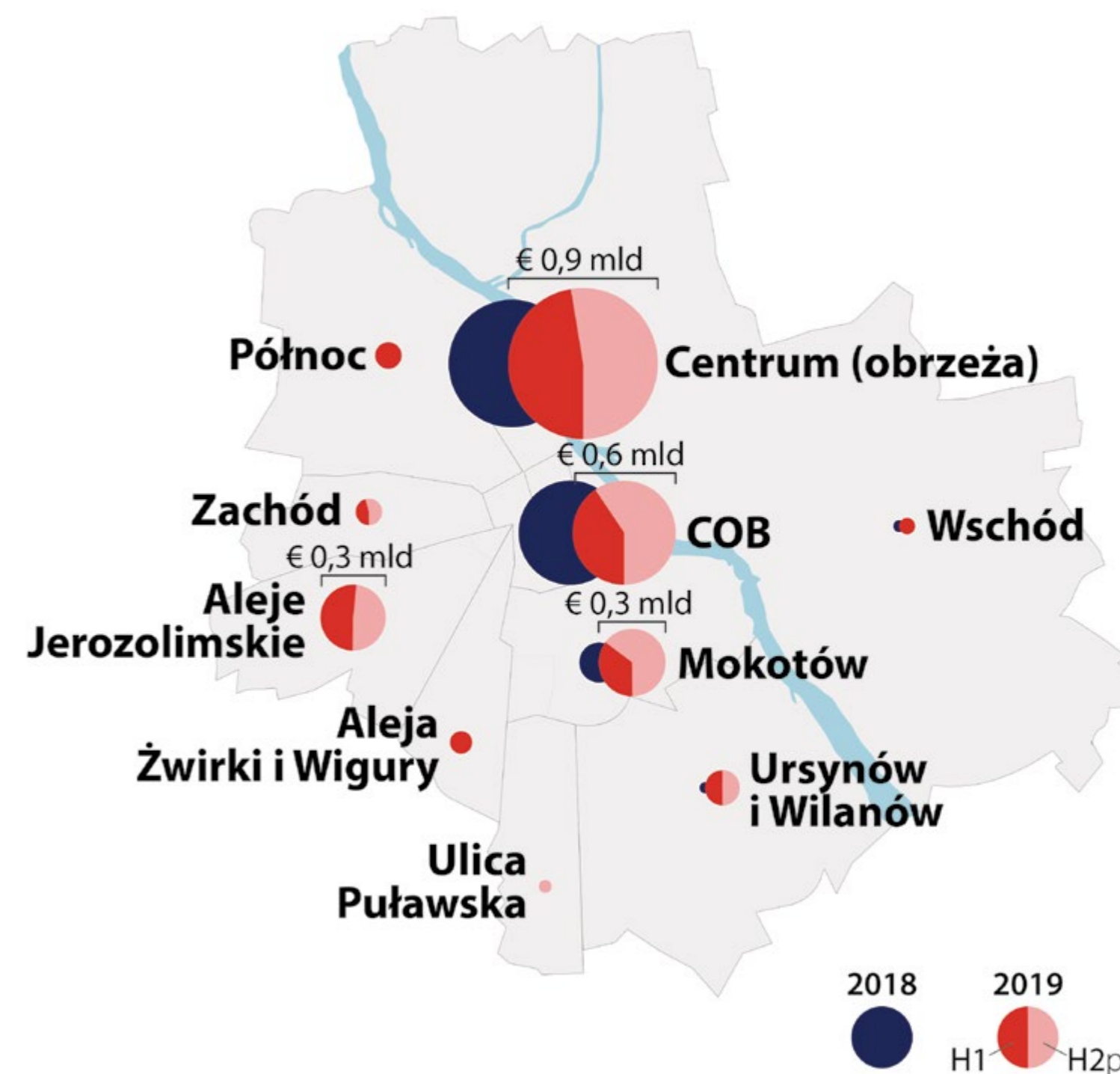
Wolumen inwestycji biurowych w Warszawie

Tradycyjnie największym rynkiem jest Warszawa, gdzie na chwilę obecną (koniec września 2019) zrealizowano **1,8 miliarda EUR** samych transakcji biurowych, a do końca roku spodziewamy się finalizacji zakupu kolejnych biurowców o wartości **0,5 miliarda EUR**.

Duży udział miał w tym zakup budynku Warsaw Spire przez Immofinanz za kwotę 386 milionów EUR, jak również nabycie biurowca West Station przez singapurski fundusz Mapletree za 190 milionów EUR oraz sprzedaż budynku Ethos przez Kulczyk Silverstein Properties za cenę przekraczającą 100 milionów EUR, w której to Avison Young doradzało sprzedającemu.

W minionym roku uwaga inwestorów w sektorze biurowym w Warszawie skupiała się w dalszym ciągu głównie na centrum miasta, czyli Centralnym Obszarze Biznesu (ściśle centrum) oraz obrzeżach centrum (m.in. okolice Ronda Daszyńskiego). Wartym odnotowania jest fakt, że w bieżącym roku wyraźnie widać większe zróżnicowanie jeśli chodzi o wybór lokalizacji. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się **Mokotowski Obszar Biznesowy** oraz tzw. **korytarz Alej Jerozolimskich**, jako tańsze alternatywy dla coraz droższego centrum. W Mokotowskim Obszarze Biznesowym realizowanych jest aktualnie 10 transakcji o łącznej wartości ok. 349 milionów EUR, natomiast w obszarze Alej Jerozolimskich - 6 transakcji o łącznej wartości 450 milionów EUR.

Wolumen inwestycji biurowych w Warszawie



Źródło: Avison Young Polska

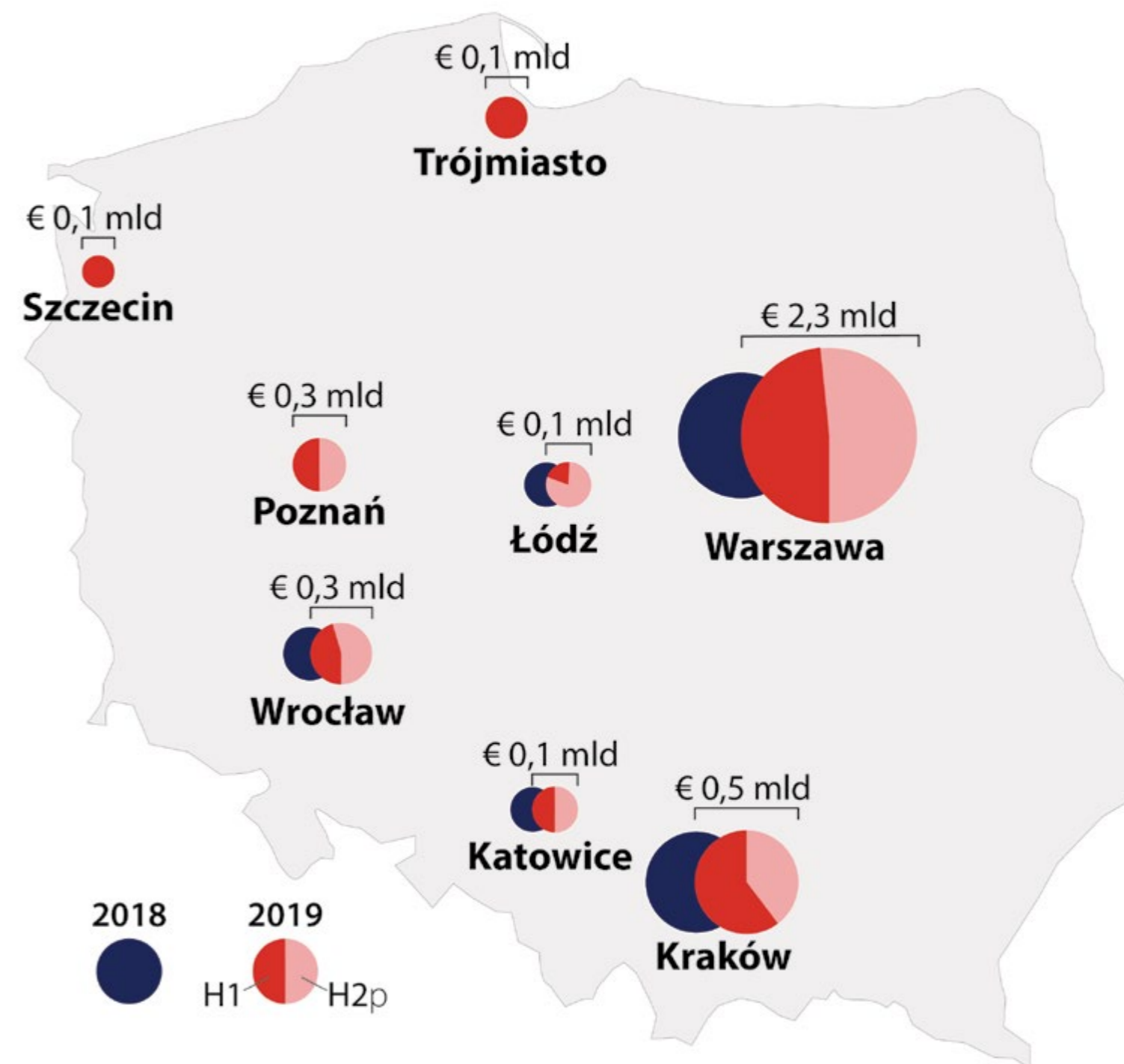
Wolumen inwestycji biurowych w Polsce

Drugim największym rynkiem inwestycyjnym w sektorze biurowym po Warszawie jest **Kraków**, ze stabilnym wolumenem rzędu **0,5 miliarda** EUR rocznie: taki był wynik transakcji inwestycyjnych osiągnięty w 2018 roku i takiego też poziomu inwestycji spodziewamy się w roku obecnym. Na chwilę obecną transakcje inwestycyjne zrealizowane w 2019 w Krakowie łącznie opiewają na 385 milionów EUR, a przewidujemy, że dojdzie jeszcze w tym roku do zamknięcia transakcji o łącznej wartości 110 milionów EUR.

Obserwujemy, że poza typowymi lokalizacjami regionalnymi jak wspomniany Kraków czy Wrocław, a w dalszej kolejności Poznań, Łódź czy Trójmiasto, uwagę inwestorów przyciągają **mniej oczywiste destynacje** jak np. Szczecin. Trend ten wynika z poszukiwania najbardziej atrakcyjnych stóp zwrotu z inwestycji, dlatego też inwestorzy eksplorują coraz to nowe rejony.

Wolumen biurowych transakcji w miastach regionalnych przewidujemy na poziomie **€ 1,5 miliarda w 2019 roku**. (€ 0,7 miliarda w pierwszej połowie 2019).

Wolumen inwestycji biurowych w Polsce



Źródło: Avison Young Polska

Transakcje inwestycyjne w Polsce

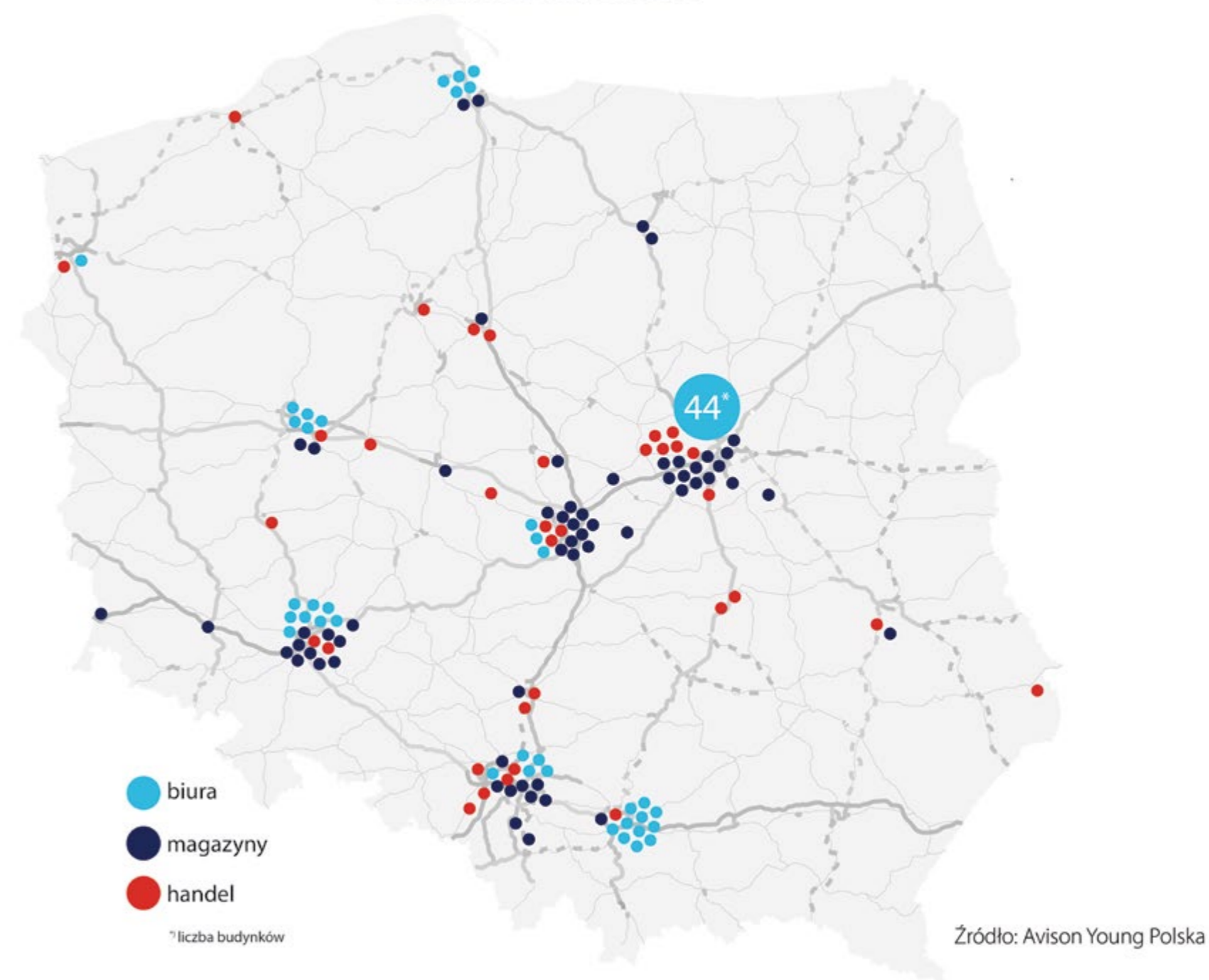
Zwiększeniu ulega płynność rynku. Z roku na rok odnotowywane są wzrosty liczby transakcji. Na koniec 2019 roku spodziewamy się ich **108**, podczas gdy w 2018 było ich - 96, a w 2017 - 79.

Większa płynność rynku zapewnia komfort inwestorom i umacnia zaufanie do inwestowania w Polsce, co bardzo pomaga przyciągać kapitał z zupełnie nowych rejonów świata.

- komentuje Michał Ćwikliński, Principal, Managing Director Avison Young w Polsce

Transakcje inwestycyjne w Polsce

Liczba nieruchomości



Liczba transakcji w Polsce

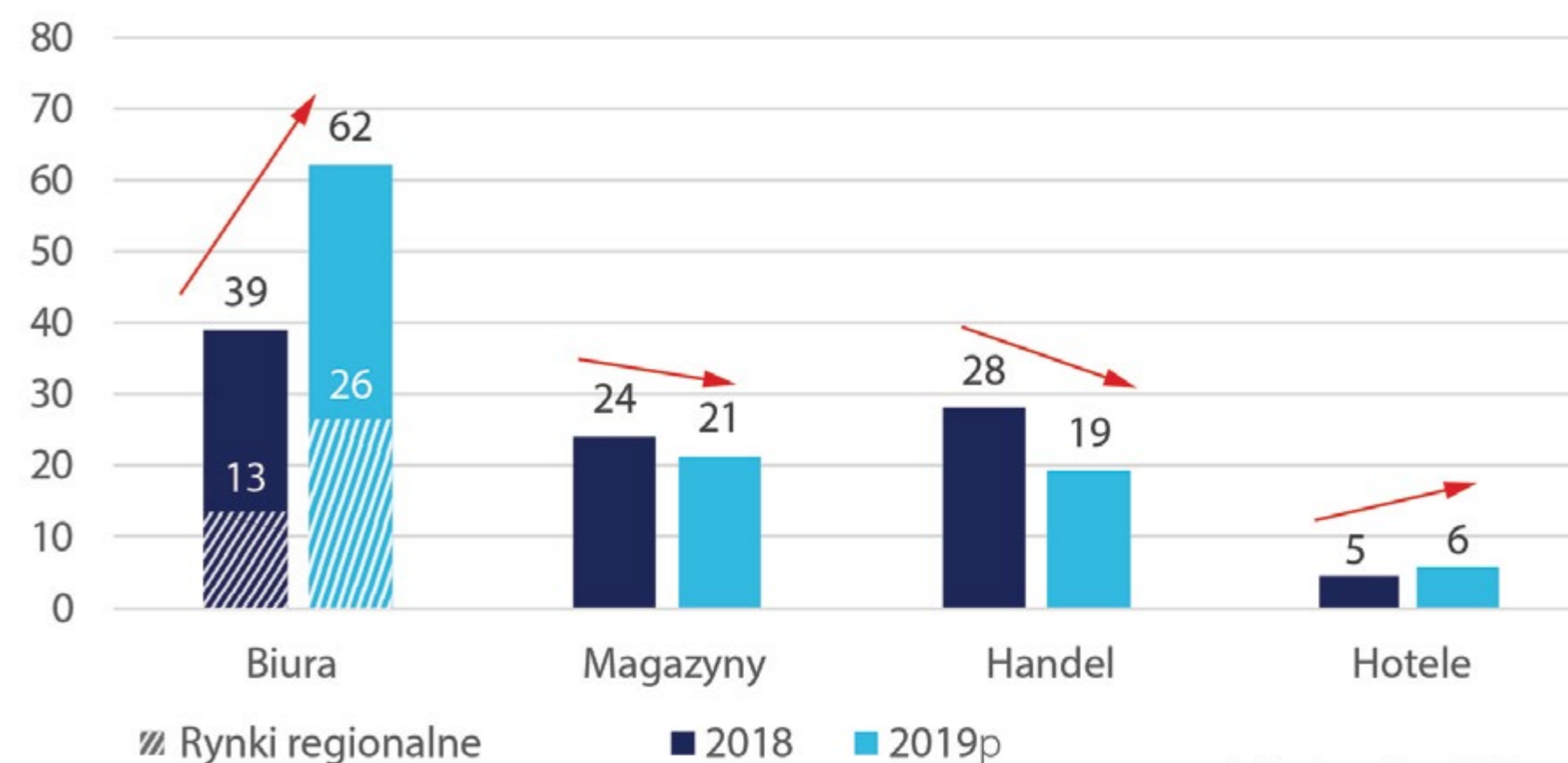
Należy jednak zaznaczyć, że nie każdy sektor cieszy się takim samym zainteresowaniem.

Popyt na budynki biurowe stale rośnie: oceniamy, że łączna liczba transakcji zwiększy się z 39 przeprowadzonych w 2018 roku do **62**, których zamknięcie jest spodziewane w 2019 roku. Tym samym udział sektora biurowego w łącznym ogólnopolskim wolumenie transakcyjnym **wzrośnie do 55%**.

Zmniejsza się natomiast zainteresowanie nieruchomościami handlowymi, co jest skutkiem globalnego trendu bardziej sceptycznego podejścia do tradycyjnych centrów handlowych, spowodowanego dynamicznym rozwojem rynku e-commerce. W całej Polsce w 2018 dokonano 28 transakcji zakupu nieruchomości handlowych, a bazując na naszych danych oceniamy, że na koniec 2019 będzie ich **jedynie 19**, przy czym spadek wolumenu wynosi **aż 44%**.

Nieznacznie spada również aktywność inwestorów w sektorze magazynowo-przemysłowym. Jednakże w tym przypadku spowodowane jest to ograniczoną liczbą dostępnych na sprzedaż obiektów.

Liczba transakcji w Polsce



Źródło: Avison Young Polska

Pochodzenie inwestorów

AVISON
YOUNG

Pochodzenie inwestorów

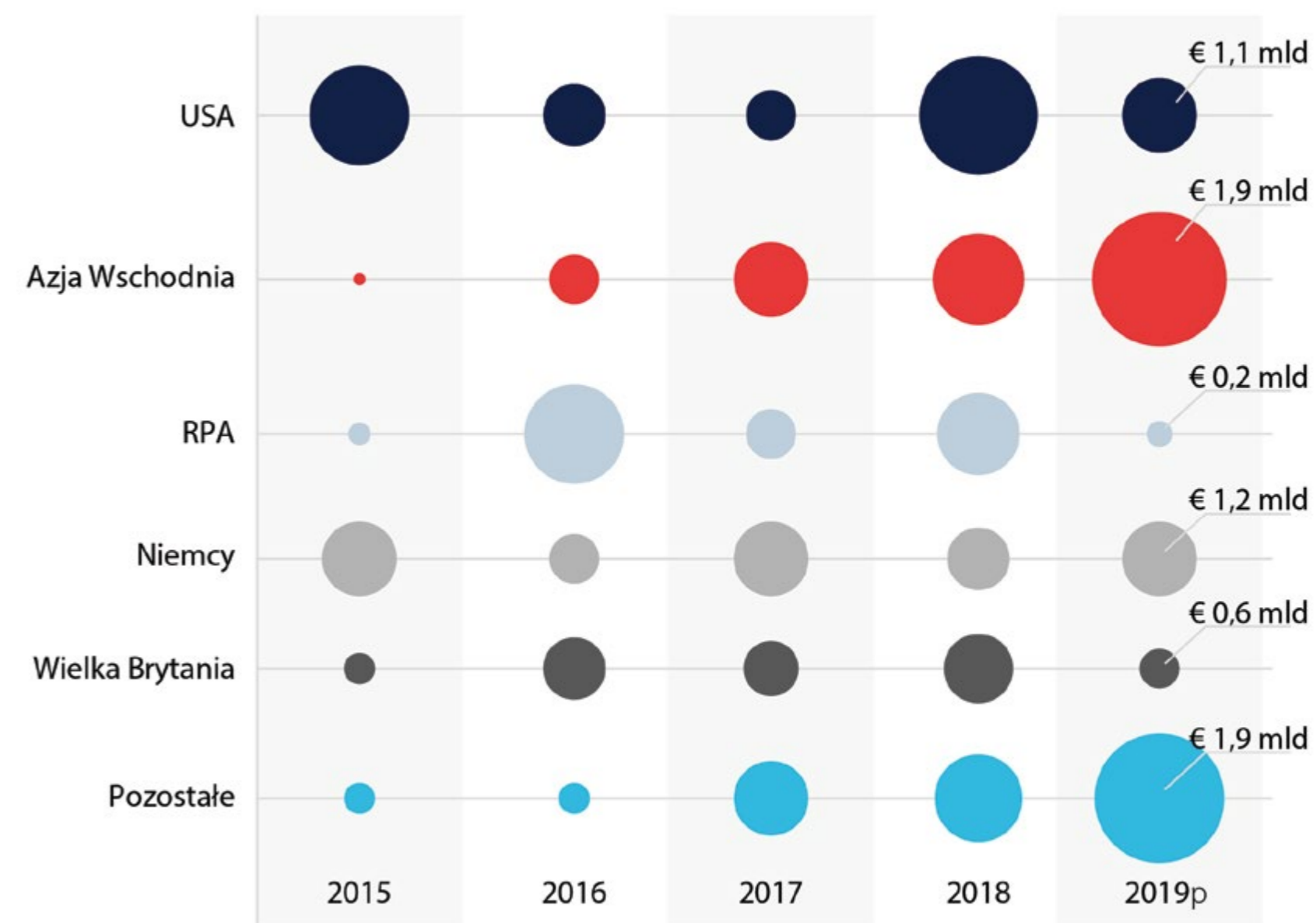
Na przestrzeni ostatnich 5 lat zaobserwowaliśmy niezwykle **dynamiczny wzrost napływu kapitału z Azji Wschodniej**. W roku 2015 inwestorzy z Dalekiego Wschodu nabyli nieruchomości o łącznej wartości 35 milionów EUR, a do końca grudnia łączny wolumen ich zakupów w samym roku 2019 szacujemy już na **1,9 miliarda EUR**, czyli blisko 28% spodziewanej całkowitej wartości zrealizowanych transakcji inwestycyjnych na rynku polskim w roku bieżącym.

Uwagę zwraca również **spadek wartości kapitału pochodzącego z Wielkiej Brytanii oraz RPA**, przy jednoczesnym znaczącym zwiększeniu zróżnicowania inwestorów pod kątem pochodzenia. Oprócz typowych kierunków napływu kapitału, takich jak USA czy Niemcy, coraz liczniej nieruchomości komercyjne w Polsce kupują inwestorzy z **Francji, Włoch, Austrii czy Izraela**.

Podczas gdy rynek inwestycyjny osiąga rekordowe wyniki, udział rodzimego kapitału jest marginalny. W bieżącym roku na polskich inwestorów przypadnie jedynie ok. 1% całkowitego wolumenu. Jest to poniżej poziomów odnotowywanych w poprzednich 5 latach kiedy to udział ten wahał się od 3 do 5%. Ta sytuacja wynika zapewne m.in. z braku efektywnych instrumentów pozwalających na inwestowanie w nieruchomości komercyjne zarówno przez inwestorów indywidualnych jak i instytucjonalnych.

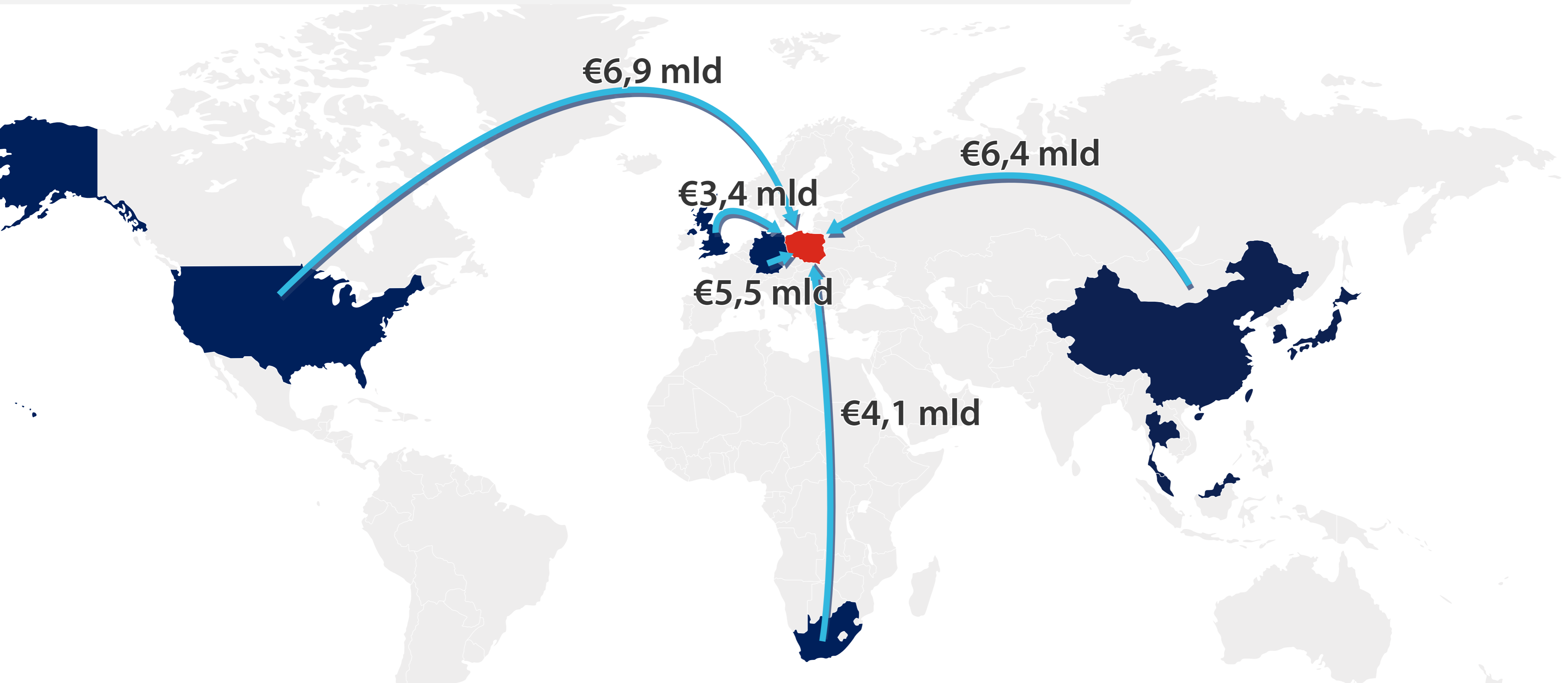
– zwraca uwagę Michał Ćwikliński.

Napływ kapitału według pochodzenia



Źródło: Avison Young, 2019

Kierunki napływu kapitału w latach 2015-2019p



W przypadku dodatkowych pytań:

Michał Ćwikliński MRICS

Principal, Managing Director - Poland

+48 605 163 351

michal.cwiklinski@avisonyoung.com

The logo for Avison Young, featuring the words "AVISON" and "YOUNG" stacked vertically in a bold, white, sans-serif font. The text is centered between two horizontal red lines.

**AVISON
YOUNG**

avisonyoung.pl