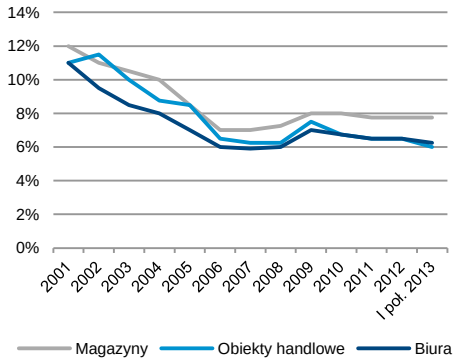
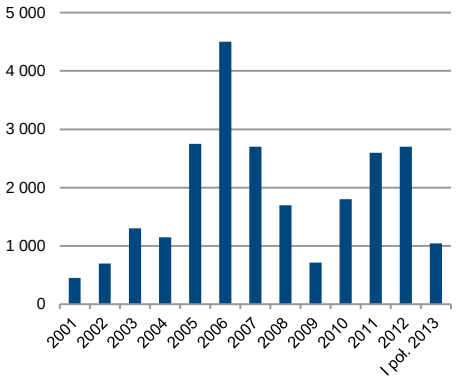
STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI



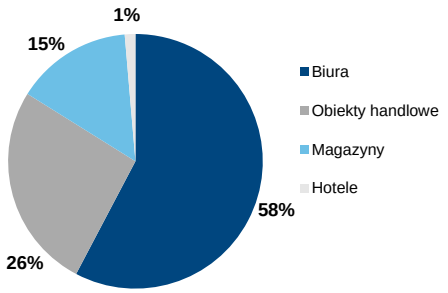
Źródło: *Colliers International*

WOLUMEN TRANSAKCJI (mln EUR)



Źródło: *Colliers International*

WOLUMEN TRANSAKCJI WEDŁUG SEKTORA (mln EUR)



Źródło: *Colliers International*

Rynek inwestycyjny

ZARYS OGÓLNY

- Wolumen transakcji inwestycyjnych w pierwszej połowie 2013 r. wyniósł ok. 1,05 mld EUR (830 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku).
- Polska utrzymała swoją pozycję jako wiodący rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej pod względem wolumenu transakcji, płynności oraz dostępności finansowania dłużnego dla najlepszych nieruchomości.
- Spodziewamy się, że zostanie utrzymana presja cenowa na najlepsze nieruchomości we wszystkich sektorach. Przewidujemy, że druga połowa roku przyniesie transakcje, które będą benchmarkami dla rynku.

STOPY KAPITALIZACJI

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w centrum Warszawy w pierwszej połowie 2013 r. kształtowały się w przedziale 6%-6,25%, natomiast dla obszaru CBD-Fringe 6,75%. Stopy kapitalizacji dla Mokotowa (drugiej największej dzielnicy biurowej w Warszawie i jednego z najbardziej aktywnych rynków w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości w ciągu ostatnich 24-30 miesięcy) ustabilizowały się na poziomie ok. 7,5%-7,75% w II kwartale 2013 r.
- Dla najlepszych nieruchomości handlowych w pierwszej połowie 2013 r. w Warszawie stopy kapitalizacji wyniosły poniżej 6%. Na rynkach regionalnych stopy kapitalizacji kształtowały się od poniżej 6%, w przypadku wybranych nieruchomości, do około 8,5%.
- Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości magazynowych w pierwszej połowie 2013 r. kształtowały się na poziomie poniżej 8%. Dla nieruchomości z krótszym okresem rezydualnym umów należy się spodziewać transakcji przy poziomie wyższym o ok. 50-75 punktów bazowych.

WOLUMENY TRANSAKCJI

- Całkowita wartość inwestycji w pierwszej połowie 2013 wyniosła 1,05 mld EUR (830 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku).

WOLUMENY TRANSAKCJI WEDŁUG SEKTORÓW

- Rynek biurowy zdominował wolumen transakcji w pierwszej połowie 2013 r. z 58-procentowym udziałem. Na drugim miejscu znalazł się rynek nieruchomości handlowych (26%), a następnie logistycznych (15%). 1% stanowiła transakcja, której przedmiotem był hotel.
- Około 68% łącznej wartości transakcji przypadło na Warszawę, głównie z uwagi na dominację sektora biurowego w wolumenie. Miasta regionalne tradycyjnie przyciągają inwestorów z sektora handlowego, jednak należy odnotować wzrost zainteresowania najlepszymi biurowcami.

OPISY TRANSAKCJI

- Rynek odnotował ponad 30 instytucjonalnych transakcji, w tym kilka o jednostkowym wolumenie powyżej 100 mln EUR (w tym nabycie biurowców New City przez Hines oraz Senator przez Union Investment, a także nabycie udziałów w centrum handlowym Złote Tarasy przez Unibail-Rodamco).
- Pozytywnym zjawiskiem jest postępująca dywersyfikacja portfela inwestorów. Znaczący udział utrzymują niemieckie fundusze (ok. 25% łącznego wolumenu transakcji), jednak rynek odnotował także inwestycje zrealizowane przez inwestorów z Wielkiej Brytanii, Izraela, Stanów Zjednoczonych, jak również podmiotów krajowych.
- Tradycyjnie spodziewamy się, że wolumen w drugiej połowie roku będzie znacznie większy, zbliżając się do poziomu z ubiegłego roku (2,7 mld EUR). Kilka dużych transakcji jest na etapie umów przedwstępnych lub warunkowych, bądź w fazie due diligence.