

# Rynek inwestycyjny

## Główne wskaźniki inwestycyjne

Wolumen transakcji 4,6 mld EUR

## Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

Biura ok. 5,25%

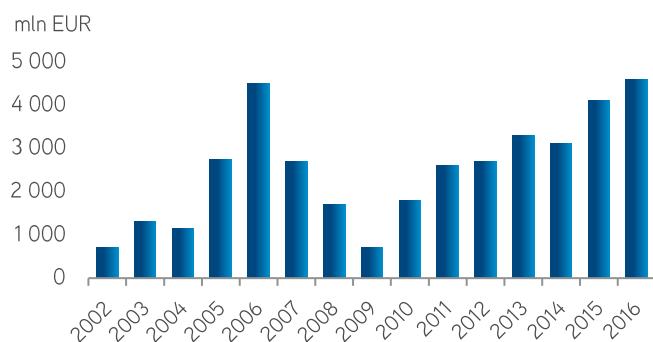
Obiekty handlowe ok. 5,0%

Magazyny ok. 6,5%

## Zarys ogólny

- > Łączna wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w 2016 r. wyniosła 4,6 mld EUR (4,1 mld EUR w roku 2015). Jest to najwyższy wynik w historii polskiego rynku nieruchomości.
- > Z blisko 40% udziałem, Polska pozostaje wiodącym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej, czego potwierdzeniem jest zwiększona w roku 2016 płynność i wzrost cen.
- > Popyt był równie wysoki we wszystkich klasach aktywów. Odnotowano szereg transakcji platformowych i portfelowych, które wniósły niespotykaną wcześniej jakość i kolejne rekordy.

## Wartość transakcji inwestycyjnych

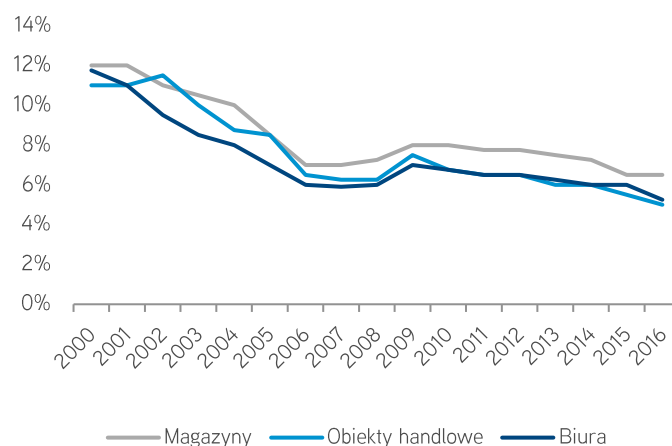


Źródło: Colliers International

## Stopy zwrotu

- > Średnioważony czas trwania umów najmu pozostaje głównym czynnikiem kreującym wartość najlepszych nieruchomości (w szczególności w segmencie biur oraz centrów logistycznych). Zanotowano zwiększoną płynność w sektorach „core+” oraz „value-add”.
- > Stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w Warszawie kształtują się obecnie na poziomie 5,25% w ścisłym centrum Warszawy oraz 7,5% - dla Mokotowa. W najważniejszych miastach regionalnych (Wrocławiu i Krakowie) stopy zwrotu spadły poniżej 6,5%.
- > Dla najlepszych nieruchomości handlowych - dominujących nowoczesnych centrów handlowych, stopy zwrotu kształtują się na poziomie 5,0% (potencjalnie) w Warszawie i poniżej 5,5% na głównych rynkach regionalnych, aż do 8,0%-8,5% w mniejszych miastach.

## Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości



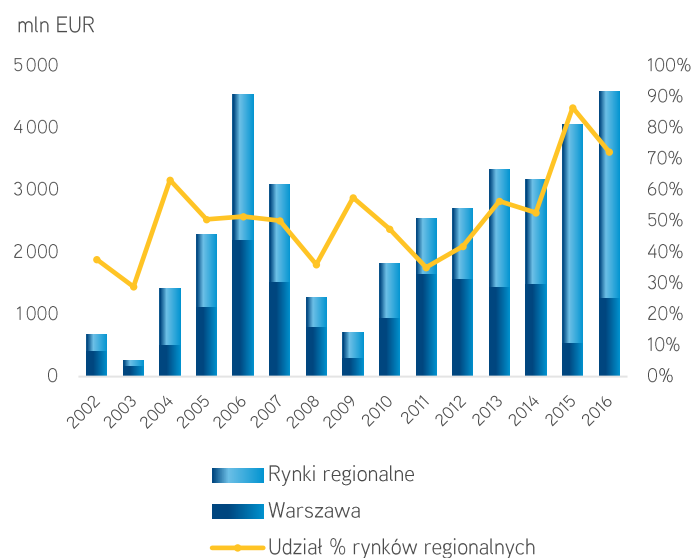
Źródło: Colliers International

- > Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości logistycznych są na poziomie około 6,5% z wyjątkiem sprzedaży „sale&lease back” magazynów Amazon, gdzie stopa dla rynkowego czynszu kształtowała się znacznie poniżej tego poziomu. Najlepsze ceny uzyskują nieruchomości z wysoką średnią długością umów najmu, ale wzrosła też płynność nieruchomości z krótszym czasem trwania umów, przy czym dyskonto w cenie uległo zmniejszeniu.

## Wartość transakcji

- > Łączna wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w 2016 r. wyniosła 4,6 mld EUR. Rynek odnotował blisko 80 transakcji dotyczących ponad 130 nieruchomości we wszystkich klasach aktywów.
- > 43% kapitału zainwestowane zostało na rynku powierzchni handlowych, 40% na rynku biurowym. Pozostałe 17% transakcji dotyczyło rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych.
- > Ponad 70% kapitału zostało zainwestowane na rynkach regionalnych, poza Warszawą. Oczekuje się, iż rynki te utrzymają płynność i uznanie inwestorów.

### Struktura transakcji inwestycyjnych

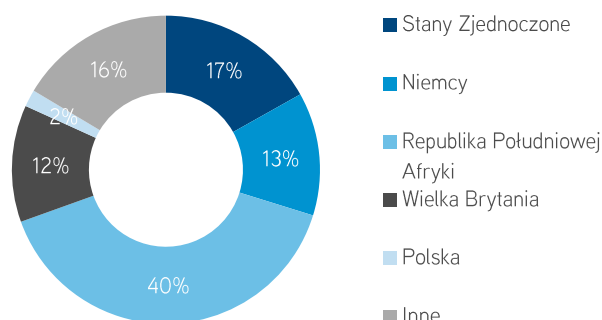


Źródło: Colliers International

## Kluczowe transakcje

- > Nabycie przed Redefine portfela nieruchomości biurowych i handlowych za kwotę blisko 900 mln EUR, było największą transakcją inwestycyjną w Polsce w roku 2016 oraz największą w Europie w I kwartale 2016 r.
- > Zakup nowo wybudowanego, 39 piętrowego budynku biurowego Q22 w ścisłym centrum Warszawy o powierzchni 54 tys. m<sup>2</sup> przez Invesco za 273 mln EUR, był największą transakcją biurową roku i jedną z trzech największych na rynku CEE.
- > Do kluczowych transakcji zaliczyć należy również nabycie centrum handlowego Bonarka City Center w Krakowie przez Rockcastle za kwotę około 361 mln EUR, zakup portfela nieruchomości magazynowych P3 przez GIC państwowy fundusz inwestycyjny z Singapuru za 285 mln EUR, jak również zakup budynku biurowego Gdański Business Center w Warszawie przez Savills IM za kwotę 183 mln EUR.

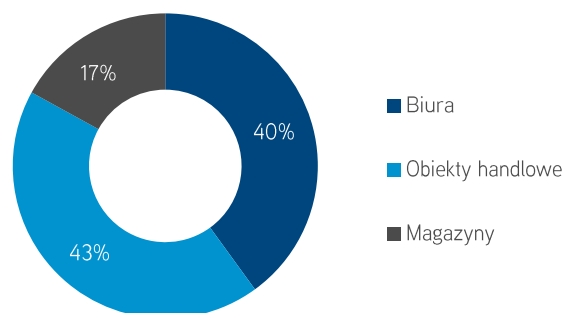
## Wartość transakcji według kraju pochodzenia inwestora w 2016 r.



Źródło: Colliers International

- > Rok 2016 zdominowany został przez inwestorów z Republiki Południowej Afryki, którzy łącznie zainwestowali w Polsce blisko 1,8 mld EUR, co stanowi 40% udział w całym rynku inwestycyjnym. Polski kapitał z udziałem na poziomie około 2% był praktycznie niewidoczny.
- > Najaktywniejsi inwestorzy w 2016 r. to: Redefine, Rockcastle, GIC, Invesco, CBRE Global Investors, Savills IM, Golden Star Group, Rockcastle, Warburg-HIH Invest Real Estate, Hines and GLL Real Estate Partners.

## Wartość transakcji według sektorów w 2016 r.



Źródło: Colliers International

## Prognozy

- > Polska jest rynkiem o ugruntowanej pozycji z rosnącą płynnością i zwiększoną liczbą inwestorów, którzy z sukcesem przeszli przez pełen cykl inwestycyjny.
- > Prognozujemy dalszy wzrost liczby inwestorów wkraczających do Polski, zainteresowanych wszystkimi segmentami rynku, jak również transakcjami platformowymi oraz transakcjami typu „forward funding” i „forward purchase”.