



Rynek inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne	
Wolumen transakcji	810 mln EUR
Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości	
Biura	ok. 6,00%
Obiekty handlowe	ok. 5,50%
Magazyny	poniżej 7,00%

Zarys ogólny

- > Łączna wartość transakcji inwestycyjnych zrealizowanych w I poł. 2015 r. wyniosła ok. 810 mln EUR, co stanowiło 40% spadek w porównaniu z analogicznym okresem 2014 r.
- > Głównym powodem spadku wartości transakcji jest ograniczona liczba nieruchomości instytucjonalnej jakości wystawionych na sprzedaż. Obserwujemy jednak, że transakcje o łącznej wartości ponad 1,5 mld EUR są obecnie w fazie due diligence i spodziewamy się, że zostaną sfinalizowane do końca bieżącego roku.
- > Polska, wraz z Czechami, pozostaje najbardziej rozwiniętym i płynnym rynkiem regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Wzrasta różnorodność kapitału napływającego do Polski, co z kolei przekłada się na rosnącą konkurencję wśród inwestorów, większą płynność i wywieranie presji wzrostowej na ceny nieruchomości.

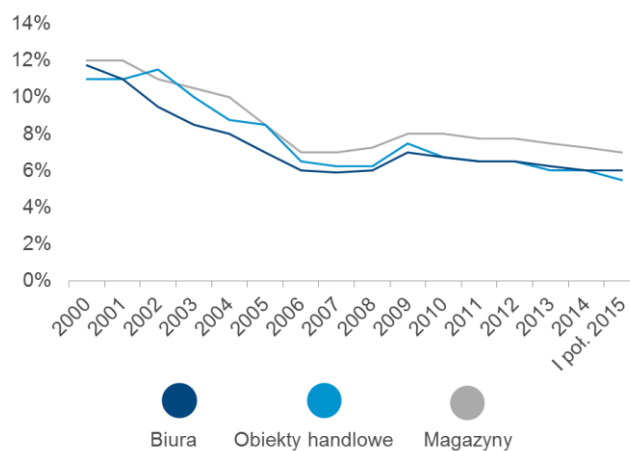
Stopy zwrotu

- > Stopy zwrotu za najlepsze aktywa nieruchomościowe (w szczególności budynki biurowe i centra logistyczne) są nadal w znacznej mierze determinowane pozostałym czasem trwania umów najmu. Zauważamy jednak, że

płynność nieruchomości typu core + oraz value-add uległa polepszeniu.

- > Stopy zwrotu za najlepsze biurowce kształtują się w przedziale od ok. 6,00% w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu do 7,50% - 7,75% na Mokotowie i Służewcu, podczas gdy stopy zwrotu w największych miastach regionalnych (Wrocław i Kraków) spadły poniżej 7%.
- > Stopy zwrotu za najlepsze, dominujące centra handlowe kształtują się w przedziale od ok. 5,50% w Warszawie i głównych centrach regionalnych do 8,00% - 8,50% w mniejszych miastach.
- > Stopy zwrotu za najlepsze nieruchomości logistyczne spadły poniżej 7,00% dla nieruchomości charakteryzujących się długim pozostałym czasem trwania umów najmu. Jednocześnie wraz z rekordowym popytem na magazyny w 2014 r., wzrosła płynność budynków z krótszymi umowami najmu, które jednak nadal są wyceniane z dyskontem.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości



Źródło: Colliers International

Wolumen transakcji

- > Łączna wartość zrealizowanych transakcji w I poł. 2015 r. wyniosła ok. 810 mln EUR.
- > Rynek odnotował ponad 20 zamkniętych transakcji.
- > Średnia wartość pojedynczych transakcji była niższa niż w analogicznym okresie 2014 r., jednak powyższy fakt jest związany z ograniczoną dostępnością na sprzedaż dużych nieruchomości.

Wolumeny według sektorów

- > Rynek nieruchomości biurowych dominował z 49% udziałem w rynku, głównie za sprawą transakcji Green Horizon (ok. 65 mln EUR), Enterprise Park (ok. 65 mln EUR) oraz Europlex (ok. 61 mln EUR). Sektory handlowy oraz magazynowy odnotowały odpowiednio 32% i 19% udział.

Opisy transakcji

- > Do największych transakcji należy zaliczyć sprzedaż portfela logistycznego CA Immo Portfolio przez CA Immobilien Anlagen do TPG/P3, centrum handlowego Sarni Stok przez CBRE Global Investors do Union Investment, biurowca Green Horizon przez Skanska do Griffin Real Estate oraz kompleksu biurowego Enterprise Park przez Avestus Real Estate do Tristan Capital Partners.
- > Nowi inwestorzy na polskim rynku nieruchomości komercyjnych sfinalizowali transakcje nabycia nieruchomości: Lonestar nabył portfel Aviva oraz budynek biurowy Europlex w Warszawie, natomiast Rockcastle zakupił centrum handlowe Solaris w Opolu.
- > Rynek odnotował również transakcję nabycia przez Griffin Real Estate/Oaktree oraz PIMCO udziałów w Echo Investment S.A., jednej z najbardziej renomowanych spółek deweloperskich w Polsce.

Prognoza

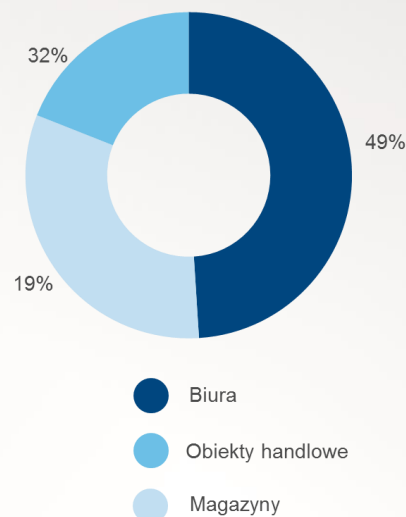
- > Polska pozostanie dojrzewającym rynkiem o rosnącej płynności oraz liczbie kupujących, którzy z sukcesem zrealizowali cykle inwestycyjne.
- > Wartość transakcji w 2015 r. zbliży się do poziomu z 2014 r. z uwagi na znaczną wartość transakcji (ponad 1,5 mld EUR) w fazie negocjacji oraz due diligence.

Wolumen transakcji



Źródło: Colliers International

Wolumen transakcji według sektorów



Źródło: Colliers International