

Rynek Inwestycyjny

Główne wskaźniki inwestycyjne

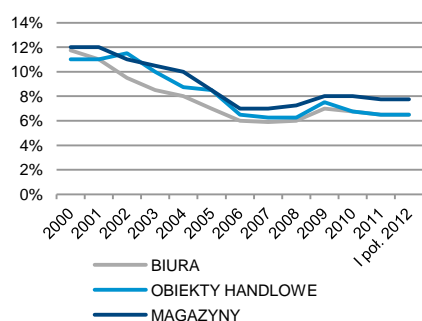
Wolumen transakcji 950 mln €

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

Biura	6,5% (COB Centrum) 6,75% (COB Obrzeża) 7,5-7,75% (Mokotów)
Obiekty handlowe	6-7% (Warszawa) 6-8,5% (Miasta regionalne)
Magazyny	8-8,5%

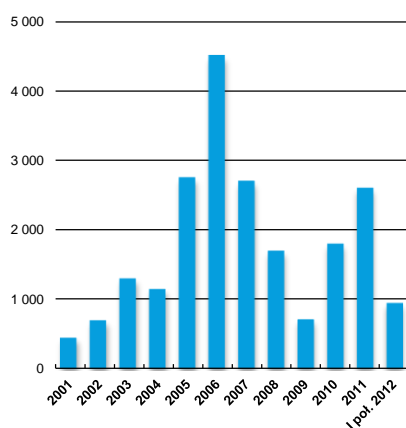
Źródło: Colliers International

STOPY ZWROTU Z NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI



Źródło: Colliers International

WOLUMEN TRANSAKCJI (mln €)



Źródło: Colliers International

PODSUMOWANIE

- Polska jest nadal dominującym rynkiem Europy Środkowej i Wschodniej pod względem wolumenu aktywności inwestycyjnej i płynności aktywów nieruchomościowych
- Stopy zwrotu (yields) za najlepsze nieruchomości w Warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu (COB) oraz najlepsze centra handlowe ustabilizowały się. Stopy zwrotu na niektórych rynkach lokalnych charakteryzującymi się negatywną dynamiką na rynku najmu, odnotowały tendencję wzrostową.

STOPY ZWROTU

- Stopy zwrotu za najlepsze nieruchomości biurowe zlokalizowane w Warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu wynoszą ok. 6.50%, natomiast na obrzeżach COB ok. 6.75%. Stopy zwrotu za najlepsze biurowce na Mokotowie wzrosły z poziomów poniżej 7% w ostatnim kwartale 2011 roku do 7.5% – 7.75% obecnie z uwagi na nasycenie rynku mokotowskiego oraz słabnącą dynamikę na rynku najmu.
- Stopy zwrotu za najlepsze centra handlowe mieszczą się w przedziale poniżej 6% - 7% dla Warszawy oraz w przedziale poniżej 6% (wybrane, najbardziej prestiżowe nieruchomości) - 8.5% dla pozostałych dużych ośrodków miejskich oraz miast regionalnych.
- Stopy zwrotu za nieruchomości magazynowe (tylko w wybranych lokalizacjach) mieszczą się w przedziale poniżej 8% do 8.5% .
- Dalsze zmiany cen na rynku nieruchomości inwestycyjnych w Polsce będą zależęć w głównej mierze od sytuacji makroekonomicznej oraz aktywności banków finansujących.

WOLUMEN TRANSAKCJI

- Łączny wolumen transakcji inwestycyjnych w pierwszej połowie 2012 roku w Bułgarii, Rumunii Czechach oraz na Węgrzech wyniósł ok. 290 mln €, w porównaniu do 950 mln € w Polsce w tym samym okresie.
- Mniejsza dynamika wzrostu wolumenu niż w tym samym okresie ubiegłego roku.

WOLUMEN TRANSAKCJI W PODZIALE NA SEKTORY

- Z uwagi na skalę transakcji Złotych Tarasów, sektor handlowy stanowił w pierwszej połowie roku ok. 70% łącznego wolumenu inwestycyjnego, sektor biurowy 16% natomiast logistyczny – 14%

SPECYFIKA TRANSAKCJI

- Do najbardziej istotnych transakcji należy zaliczyć nabycie centrum handlowego Złote Tarasy przez AXA Real Estate oraz CBRE Property Fund za kwotę 475 mln €, nabycie logistycznego portfela Prologis przez Hines Global REIT za 98 mln €, centrum handlowego Alfa Centrum przez Rockspring za 84 mln € oraz drugiej fazy Harmony Office Center przez Azora za 54 mln €.
- Cykl transakcji wydłużył się i obecnie wynosi średnio 6-9 miesięcy od momentu jej rozpoczęcia do podpisania umowy sprzedaży, w zależności od stopnia skomplikowania struktury transakcji.
- Aktywność inwestycyjna w miastach regionalnych skoncentrowała się na centrach handlowych. Transakcje dotyczące biurowców oraz centrów logistycznych zlokalizowanych poza Warszawą stanowiły mniejszość łącznego wolumenu, również ze względu na ograniczoną podaż nieruchomości instytucjonalnej jakości.

Rynek Inwestycyjny

PROGNOZA

WYBRANE TRANSAKCJE W I PÓŁROCZU 2012

BUDYNEK	CENA (€M)	NABYWCA	SPRZEDAWCA
Prima Court Warsaw	11,5	Griffin RE	DPGS
Złote Tarasy Warsaw	475	AXA RE	ING RE Development
Galeria Tęcza Kalisz	37	Blackstone	Rank Progress
Harmony Office Centre II Warsaw	54	Azora	NSB Sp. z o.o.
Alfa Centrum Olsztyn	84	Rockspring	Arka BZ WBK

Źródło: Colliers International

- Polska utrzyma status najważniejszego rynku regionu CEE i dominującego kraju pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych, pomimo kontynuacji strategii selektywnego podejścia inwestorów do nabywania aktywów nieruchomościowych.
- Dynamika wzrostu wolumenu transakcji z ostatnich 2 lat prawdopodobnie nie zostanie osiągnięta w tym roku, natomiast z uwagi na znaczną liczbę projektów, które znajdują się w fazie due diligence, spodziewamy się, że łączna wartość transakcji w 2012 osiągnie porównywalny poziom do 2011 roku (ok 2,5 mld €).
- Różnica w stopach zwrotu pomiędzy najlepszymi nieruchomościami, a aktywami gorszej jakości zostanie utrzymana, podobnie jak niższa płynność tych drugich. Stopy zwrotu na niektórych rynkach lokalnych charakteryzującymi się negatywną dynamiką na rynku najmu, mogą odnotować dalszy trend wzrostowy.
- Stopy zwrotu za najlepsze nieruchomości będą w dużej mierze uzależnione od sytuacji makroekonomicznej w strefie euro i krajach CEE oraz kondycji głównych pożyczkodawców na rynkach nieruchomości w regionie.
- Wolumen pojedynczych transakcji pozostanie niższy niż w ubiegłych latach z uwagi na większe trudności z dostępem do długoterminowego finansowania dłużnego.
- Silny popyt na nieruchomości klasy A zlokalizowane w Warszawskim COB oraz nowoczesne centra handlowe położone zarówno w Warszawie, jak i w pozostałych dużych ośrodków miejskich oraz miast regionalnych, zostanie utrzymany (w zależności od ich dostępności na rynku).