

Rynek inwestycyjny 1q18

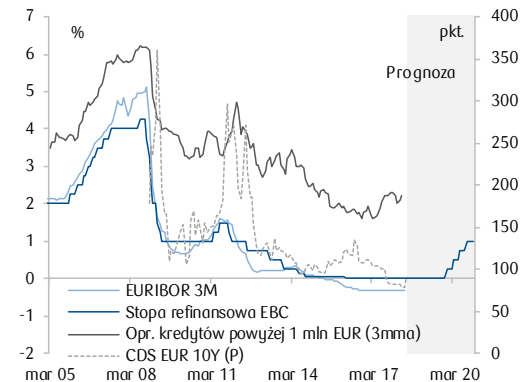
- **Wolumen transakcyjny w 1q18 wyniósł blisko 2,4 mld EUR, jest to drugi najwyższy wynik kwartalny w historii** (zaraz po 4q15 – 2,5 mld EUR). Wolumen w 1q18 był aż o 900% wyższy w porównaniu z 1q17. W dużej mierze była to zasługa znaczącej transakcji portfelowej Apollo Rida wartej ponad 1 mld EUR.
- W efekcie wysokiego wolumenu transakcji w pierwszych trzech miesiącach 2018, **skumulowany wolumen transakcyjny za ostatnie 4 kwartały wyniósł na koniec 1q18 ponad 6,5 mld EUR i był najwyższy w historii.**
- Pod względem podziału na segmenty rynku, zdecydowanie przeważały nieruchomości handlowe (88% wolumenu w 1q18 vs. 46% przeciętnie w latach 2015-2017).
- **Wzrost obrotów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w 1q18 nastąpił na tle spadku wolumenu transakcyjnego o ok. 2% r/r na szerokim rynku europejskim (bez Polski) oraz aż o 60% r/r na rynku regionalnym (bez Polski).**
- Analizując informacje płynące z rynku, oczekujemy kontynuacji bardzo wysokich obrotów do końca tego roku, co powinno zapewnić rekordowe obroty w całym 2018.
- Część inwestorów nadal wykazuje zaniepokojenie wpływem procesów politycznych na rynek nieruchomości, jednak przy prawdopodobnym braku dalszych niepokojących informacji ze sfery politycznej przewidujemy, że czynnik ten będzie odgrywać coraz mniejszą rolę na rynku inwestycyjnym.
- Według badania RICS w 1q18 nastroje inwestorów na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych są optymistyczne i poprawiły się w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz analogicznym okresem poprzedniego roku.
- European Fair Value Index w badaniu za 1q18 dla całego europejskiego rynku utrzymał się na poziomie 42 pkt z poprzedniego kwartału, wskazując na lekkie przeszacowanie większości rynków europejskich.
- Na większości rynków w Polsce referencyjne stopy kapitalizacji w 1q18 pozostały bez zmian, a na dwóch rynkach spadły. **W Warszawie odnotowano spadek stopy kapitalizacji do rekordowo niskiego poziomu 5%.**
- Mimo oczekiwanego stopniowego podwyższania stóp procentowych banków centralnych w wiodących gospodarkach, stopy kapitalizacji na wielu wiodących rynkach Europy Zachodniej uległy w 1q18 dalszemu zmniejszeniu w porównaniu z poprzednim kwartałem.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości

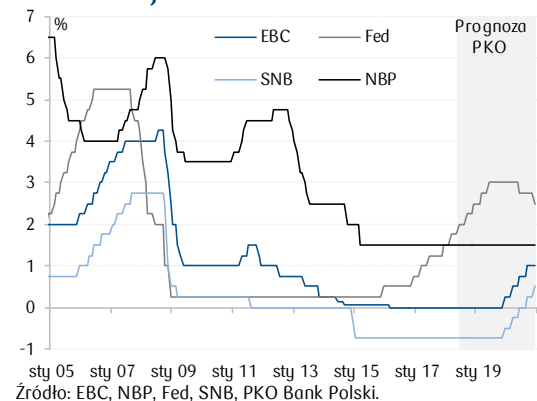
Marcin Morawiecki
(22) 521 72 24

Stopy procentowe w strefie euro, oprocentowanie kredytów dla przedsiębiorstw niefinansowych w EUR (w Polsce) i kwotowania CDS EUR 10Y dla Polski



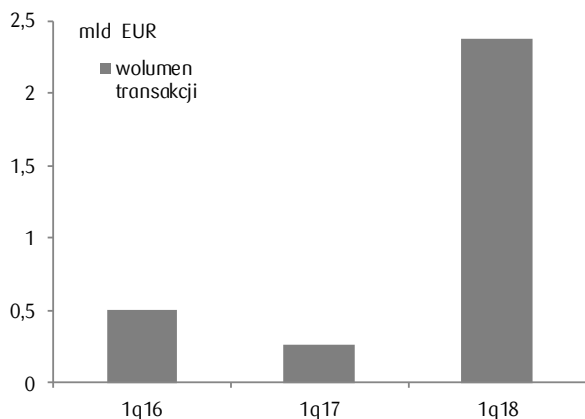
Źródło: EBC, NBP, Reuters Datastream, PKO Bank Polski. Kwotowania CDS obrazują premię za ryzyko 10-letniego długu Skarbu Państwa denominowanego w EUR. Im wyższe kwotowania, tym wyższe postrzegane ryzyko kraju.

Stopy procentowe w Polsce, USA, strefie euro i Szwajcarii



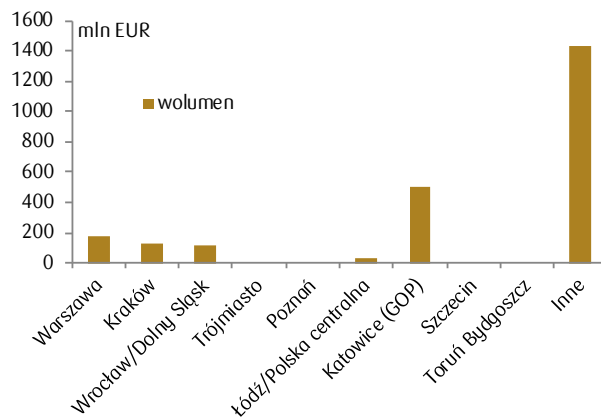
Źródło: EBC, NBP, Fed, SNB, PKO Bank Polski.

Wolumen transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych – 1q18 z podziałem na rynki



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcyjny w 1q18 wyniósł blisko 2,4 mld EUR, jest to drugi najwyższy wynik kwartalny dotychczas (zaraz po 4q15 – 2,5 mld EUR). Wolumen w 1q18 był aż o 900% wyższy w porównaniu z 1q17.

Struktura wolumenu rynkowego w 1q18 wskazywała na wyjątkową przewagę transakcji nieruchomościami handlowymi, zwłaszcza transakcji portfelowych. Zdecydowanie największą transakcją inwestycyjną (ponad 1 mld EUR) była transakcja zakupu M1 portfolio w całej Polsce przez Griffin RE od JV Ares / Apollo Rida / AXA.

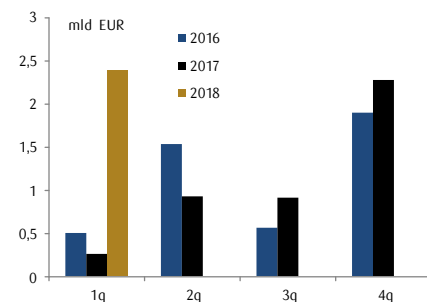
Wzrost obrotów miał miejsce w Polsce, podczas gdy na szerokim rynku europejskim (bez Polski) odnotowano spadek wolumenu transakcyjnego o około 2% r/r oraz rynku regionalnego (bez Polski), gdzie odnotowano spadek wolumenu o około 60%. Rynek polski tym samym był odpowiedzialny za zdecydowaną wielkość wolumenu transakcyjnego w regionie oraz był 6 rynkiem europejskim, zaraz za Holandią a przed Szwecją i Włochami.

Mimo niewielkich udziałów w wolumenie zarówno sektor biurowy, jak i magazynowy wykazały pozytywną dynamikę r/r. Dla sektora biurowego było to 47%, a dla sektora magazynowego aż 400%.

2,4 mld EUR - rekordowy wolumen transakcyjny w pierwszym kwartale roku.

Przewaga transakcji portfelowych rynku handlowego.

Kwartalne wolumeny transakcyjne 2016-2018

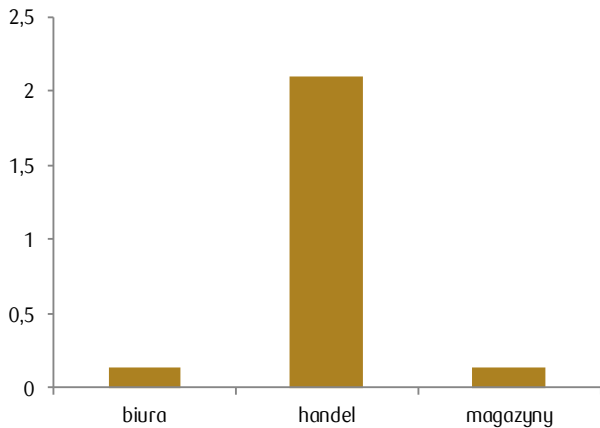


Rynek inwestycyjny – podstawowe dane

	Wolumen trans. 1q18	Wolumen transakcji 1q18 (4q skum)	Wolumen transakcji 1q17 (4q skum)	Stopy kapitalizacji biura 1q18	Stopy kapitalizacji handel 1q18	Stopy kapitalizacji magazyny 1q18
Warszawa	175,7	1 274,2	1 415,2	5,00	5,00	6,50
Kraków	130,0	653,5	516,0	5,85	5,30	7,75
Wrocław/Dolny Śląsk	109,7	689,3	104,9	5,85	5,20	6,75
Trójmiasto	0,0	157,0	132,0	6,75	5,30	7,50
Poznań	0,0	276,5	133,6	6,35	5,50	7,25
Łódź/Polska centralna	33,7	365,9	191,2	7,15	5,25	7,25
Katowice (GOP)	498,7	865,0	39,0	7,25	5,20	6,75
Szczecin	0,0	45,0	35,5		6,75	
Toruń Bydgoszcz	0,0	0,0	0,0			
inne	1 432,8	2 179,4	1 703,3			
ogółem Polska	2 380,6	6 505,7	4 270,6			
biura	141,7	1 739,7	1 687,9			
handel	2 103,9	3 755,6	1 942,8			
magazyny	135,0	1 010,4	639,9			

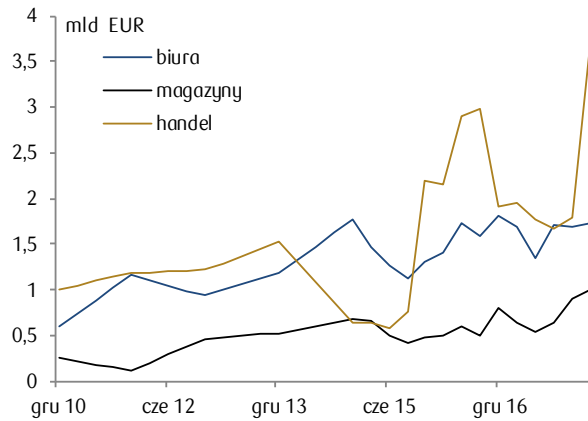
Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych w 1q18 z podziałem na sektory



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych z podziałem na sektory (4q skum)



Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcyjny, (licząc 4q skum.) na koniec 1q18, wynoszący ponad 6,5 mld EUR, był rekordowy.

Analizując informacje płynące z rynku oczekujemy kontynuacji bardzo wysokich obrotów do końca tego roku, co powinno zapewnić rekordowe obroty rynkowe w całym 2018. Również w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przewidujemy wyższe obroty w pozostałej części roku. Ponowna sprzedaż portfela Trigranit, czy sprzedaż 50% udziałów w Warsaw Spire, wskazują na kontynuację, wysokiej dynamiki na rynku. Wolumen transakcyjny w następnych latach będzie wspierany przez planowane transakcje Globalworth z Echo Investment oraz stopniowe transferowanie portfela M1 do EPP.

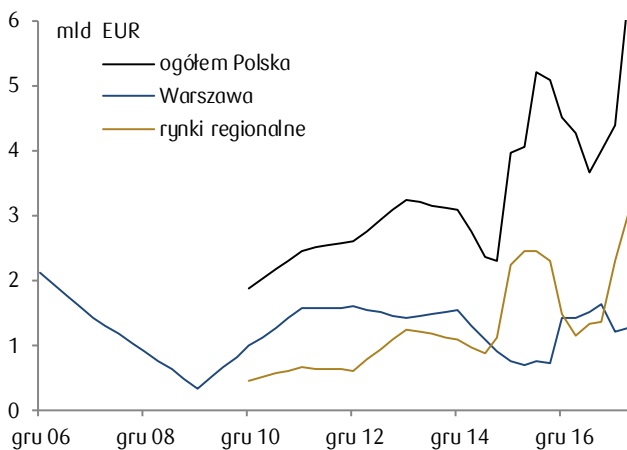
Część inwestorów nadal wykazuje zaniepokojenie procesem politycznym wpływającym na rynek nieruchomości. Dotyczy to takich kwestii jak interpretacja płatności VAT przy transakcjach, mniej korzystny sposób rozliczenia CIT przez właścicieli nieruchomości komercyjnych, czy skutki wprowadzonego zakazu handlu niedzielnego. Przy prawdopodobnym braku dalszych niepokojących informacji ze sfery politycznej przewidujemy, że krajowa sytuacja polityczna będzie odgrywała coraz mniejszą rolę w generowaniu szoków popytowych na rynku inwestycyjnym.

Inwestycje (licząc 4q skum.) osiągnęły historycznie wysoki wolumen 6,5 mld EUR.

Sygnaly płynące z rynku sugerują kontynuację wysokich obrotów w Polsce oraz regionie.

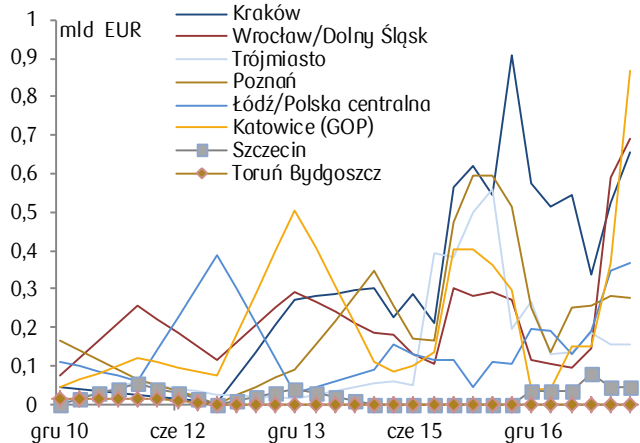
Zaniepokojenie procesem politycznym będzie, naszym zdaniem, stopniowo wygasać.

Wolumen transakcji inwestycyjnych (4q skum.)



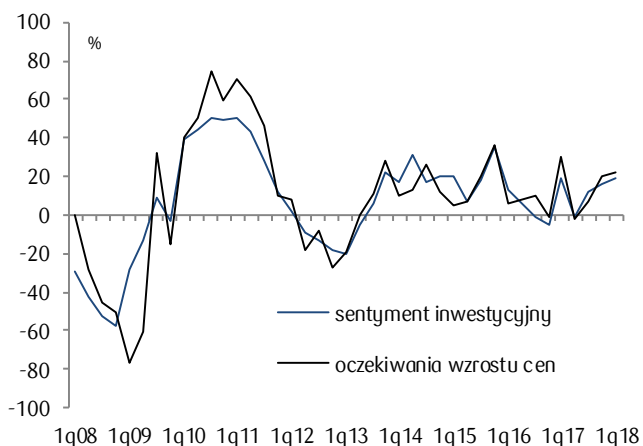
Źródło: Colliers International Polska

Wolumen transakcji inwestycyjnych (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Sentyment rynkowy (RICS)



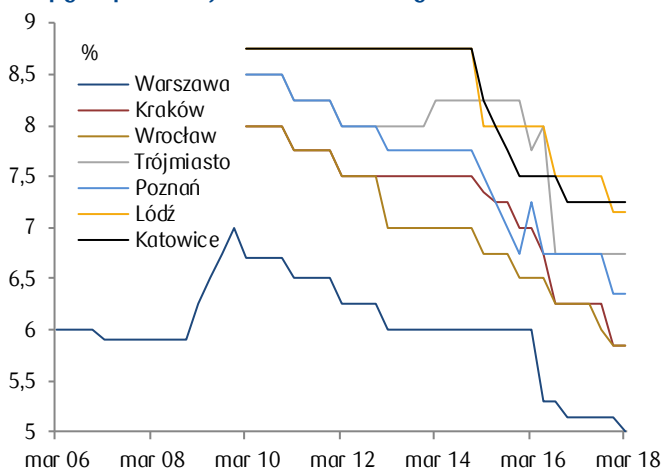
Źródło: RICS

Według badania RICS w 1q18 sentyment na rynku pozostaje dobry, a w perspektywie k/k się poprawił. W 1q18 respondenci lepiej oceniają ogólny sentyment inwestycyjny w kraju oraz realistniej oceniają perspektywę wzrostu wartości nieruchomości komercyjnych.

European Fair Value Index (badający stosunek rynków przeszacowanych względem rynków niedoszacowanych) prowadzony przez C&W pozostawał stabilny (42 punkty) k/k, w badaniu za 1q18 wskazuje lekkie przeszacowanie większości rynków europejskich.

Na większości rynków odczyt referencyjnych stóp kapitalizacji w okresie ostatniego kwartału pozostał bez zmian (spadki odnotowano w Warszawie do rekordowo niskiego poziomu 5% oraz w Łodzi), trend pozostaje zniżkowy, ale z tendencją do wypłaszczania. Mimo oczekiwanego stopniowego podwyższania stóp procentowych banków centralnych wiodących gospodarek, stopy kapitalizacji na większości rynków Europy Zachodniej uległy dalszej kompresji, licząc k/k w 1q18.

Stopy kapitalizacji – sektor biurowy

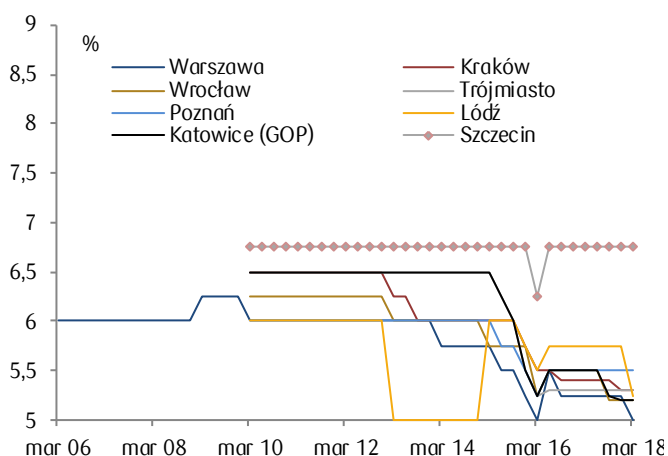


Źródło: Colliers International Polska

Sentyment respondentów RICS wobec rynku inwestycyjnego ponownie się poprawił w 1q18.

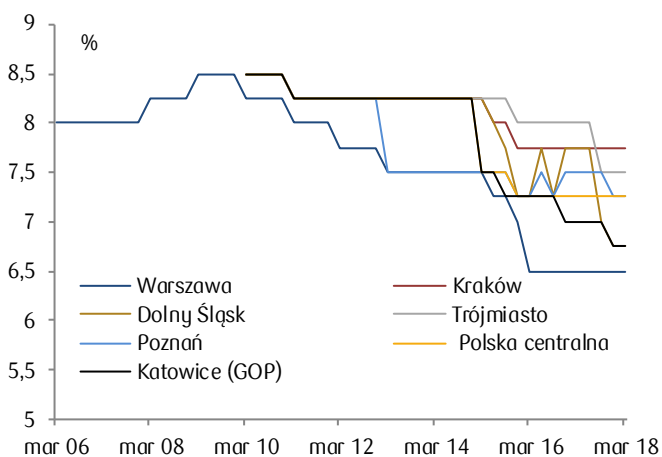
Stopy kapitalizacji pozostają w łagodnym trendzie spadkowym. Najniższe stopy osiągnęły pułap 5%.

Stopy kapitalizacji – sektor handlowy



Źródło: Colliers International Polska

Stopy kapitalizacji – sektor magazynowy



Źródło: Colliers International Polska

Spis skrótów i pojęć

Asset deal – bezpośrednia sprzedaż nieruchomości w odróżnieniu od częściej spotykanej na rynku struktury sprzedaży spółki typu **SPV**

NPV (Net Present Value) – wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowana przez przyjętą stopę procentową

PCC – podatek od czynności cywilno-prawnych

REIT (Real Estate Investment Trust) – spółki wynajmu nieruchomości; obecnie nieregulowane w polskim prawie wehikuły inwestycyjne koncentrujące się na inwestycjach w branży nieruchomości na wynajem

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Królewskie Stowarzyszenie Dyplomowanych Rzecznawców to jedna z najbardziej prestiżowych światowych organizacji zawodowych, zrzeszających osoby związane z sektorem nieruchomości i budownictwa. RICS Polska działa od 1991.

Równoważona stopa kapitalizacji (Equivalent Yield) – zmodyfikowana **wewnętrzna stopa zwrotu (IRR)** z wyłączeniem przyszłych szacowanych zmian w wartości czynszowej oraz w wartości kapitałowej; wykorzystywana w wycenie nieruchomości.

SPV (Special Purpose Vehicle) – na rynku nieruchomości komercyjnych oznacza podmiot gospodarczy powołany dla władania wyodrębnioną nieruchomością, często w celu optymalizacji podatkowej

Stopa kapitalizacji na bieżącym czynszu (Initial Yield) – stopa kapitalizacji (zwrotu), najczęściej używana w branży inwestycyjnej do kwotowania transakcji; stanowi iloraz dochodu netto z nieruchomości oraz jej ceny (wartości)

Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR – Internal Rate of Return) – stopa dyskontowa, przy której wskaźnik NPV = 0; wykorzystywana przy wycenach nieruchomości, gdzie ustala się scenariusz przyszłych zmian wartości czynszowych oraz przyszłych stóp kapitalizacji