



2019 & Review 2020 Outlook

AKTYWA
KOMERCYJNE
I GRUNTY
INWESTYCYJNE



WSTĘP

Polska jako najbardziej atrakcyjny pod względem inwestycyjnym kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej. Dzięki bogatej ofercie nowoczesnych aktywów każdej kategorii rokrocznie koncentruje uwagę coraz większej grupy nowych nabywców. W 2019 roku pojawiły się m.in. nowe fundusze z kapitałem azjatyckim, węgierskim i niemieckim, a rok 2019 obfitował w zakupy przede wszystkim w segmentach biurowym i logistycznym. Minione 12 miesięcy to kolejny okres historycznie najlepszych wyników na rynku inwestycyjnym w Polsce. Łączna wartość wolumenu transakcji przekroczyła rekordową wielkość 7,6 mld EUR i była o 5% wyższa w porównaniu z wynikiem z 2018 roku (7,2 mld EUR).

Pomimo coraz bardziej ograniczonej liczby najlepszych obiektów dostępnych na sprzedaż, aktywność inwestorów rośnie. Poszukiwane są aktywa we wszystkich sektorach nieruchomości położone nie tylko w najbardziej prestiżowych lokalizacjach. Coraz większe zainteresowanie widać również w sektorach nieruchomości alternatywnych, do których należą mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki.

Ponadto, rynek inwestycyjny w Polsce pozostaje bardzo atrakcyjny dla inwestorów szukających bezpiecznej lokaty kapitału, oferując zwrot na poziomie bliskim 4,25%-4,50% w porównaniu do krajów Europy Zachodniej, gdzie rentowność inwestycji sięga 2,50%. Niskie stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa pozwalają inwestorom zagranicznym postrzegać Polskę jako lokalizację umożliwiającą dywersyfikację ryzyka oraz pozwalającą uzyskać stabilne zyski z inwestycji w dłuższym okresie.

W 2020 roku spodziewamy się dalszego napływu kapitału na krajowy rynek, zarówno ze strony podmiotów już obecnych w Polsce, jak również od zupełnie nowych graczy.

Decydują o tym również uwarunkowania ekonomiczne. Polska pozostaje jedną z najszybciej rosnących gospodarek w Europie.

Na postrzeganie polskiej gospodarki przez inwestorów międzynarodowych pozytywnie wpłynął również ubiegłoroczny awans kraju w rankingu agencji FTSE Russel, w którym Polska jako pierwsze państwo z regionu została zaliczona do krajów rozwiniętych. Wszystkie te czynniki tworzą bardzo dobre warunki do inwestowania w nieruchomości komercyjne w perspektywie długoterminowej.

W konsekwencji, już od kilku lat obserwujemy zdecydowane ożywienie aktywności deweloperów w niemal wszystkich segmentach nieruchomości komercyjnych. Z roku na rok notujemy kolejne rekordy po stronie podaży w sektorze biurowym, magazynowym i hotelowym, a rozwój sektorów alternatywnych jak mieszkania na wynajem, projekty mixed-use czy prywatne akademiki nabiera tempa. Ta sytuacja ma również swoje odzwierciedlenie na rynku gruntów inwestycyjnych.

Niezwykle dynamiczny rozwój rynku nieruchomości i ograniczona podaż atrakcyjnie zlokalizowanych niezabudowanych gruntów zachęcają deweloperów do kreatywnego podejścia do poszukiwań. Analizom poddawane są m.in. tereny z możliwością wyburzenia istniejących budynków i intensywniejszego zagospodarowania terenu, czy też grunty z możliwością zmiany przeznaczenia. Z drugiej strony deweloperzy, pomimo olbrzymich chęci zakupowych, podchodzą z rezerwą do panującego ożywienia. Wymarzona lokalizacja, na której nie da się szybko zrealizować projektu, nie znajdzie szybko nabywcę, a na rynku gruntów inwestycyjnych kluczowe są racjonalna analiza opłacalności, znajomość lokalnych zasobów gruntowych, uwarunkowań planowania przestrzennego i zdolność szybkiego działania. Jednakże, ostateczna ocena i decyzja o zakupie są podejmowane na podstawie kryteriów wskazujących niskie ryzyko.

04
**SEKTOR
BIUROWY**

06
**SEKTOR
CENTROW
HANDLOWYCH**

08
**SEKTOR
MAGAZYNOWY**

10
**SEKTOR
HOTELOWY**

12
**NOWE
OBSZARY
INWESTYCJI**

16
**ZMIANY
W LEGISLACJI**

18
**OUTLOOK 2020
RYNEK
INWESTYCYJNY**

19
**OUTLOOK 2020
GRUNTY
INWESTYCYJNE**

01 SEKTOR BIUROWY

INWESTYCJE W SEKTORZE BIUROWYM

Wolumen transakcji:

3,8 mld EUR

Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa:

**Warszawa:
4,25%-5,50%**

**Miasta regionalne:
5,50%-6,50%**

W 2019 roku całkowity wolumen transakcji biurowych w Polsce wyniósł niemal 3,8 mld EUR, co stanowiło

37% wzrost w porównaniu z rokiem 2018. W przeciwieństwie do lat poprzednich, kiedy inwestorzy kierowali swoją uwagę przede wszystkim na miasta regionalne, transakcje w sektorze biurowym w 2019 roku skoncentrowały się głównie w Warszawie. Było to konsekwencją rosnącej podaży dobrze skomercjalizowanych i atrakcyjnie zlokalizowanych aktywów dostępnych na sprzedaż na stołecznym rynku.

W Warszawie zainwestowano 2,4 mld EUR, czyli ponad 63% wszystkich środków ulokowanych w minionym roku w sektorze biurowym w Polsce. Do najbardziej spektakularnych transakcji zaliczyć można m.in.: zakup wieży biurowca Warsaw Spire A przez Immofinanz, przejęcie przez Credit Suisse budynków Ethos i Astoria, nabycie Warsaw Financial Center oraz kompleksu Eurocentrum przez CPI Property Group. Warto podkreślić, że warszawski sektor biurowy przyciąga nowych graczy. W ubiegłym roku HB Reavis sprzedało budynek West Station I & II do singapurskiego funduszu Mapletree Investments, co było pierwszą transakcją tego inwestora w Polsce.

Nieruchomości biurowe w miastach regionalnych również były w kręgu zainteresowań inwestorów. Wśród znaczących transakcji należy wymienić zakup budynku .BIG w Krakowie przez Credit Suisse czy

nabycie przez Globalworth dwóch budynków od Develii – Retro Office House we Wrocławiu i Silesia Star w Katowicach.

Najbardziej poszukiwanym produktem w sektorze biurowym są niezmiennie nowe budynki, w pełni wynajęte, położone zarówno w Warszawie jak i w centrach największych miast Polski. Inwestorzy rozważają akwizycje w regionalnych ośrodkach biurowych, głównie ze względu na dobre wyniki sektora najmu utrzymywane dzięki rozwojowi segmentu BPO / SSC (nowoczesnych usług dla biznesu). Różnica w wycenie za najlepsze budynki w Warszawie w porównaniu do Krakowa czy Wrocławia sięga zaledwie ok. 100-150 punktów bazowych, odnotowując zauważalną kompresję w ciągu ostatnich miesięcy. Świadczy to o umacniającej się pozycji sektora biurowego w głównych miastach regionalnych w oczach nabywców instytucjonalnych.

W Warszawie ostatni rok przyniósł z kolei dalszy wzrost różnicy w wycenie za najlepsze oraz drugorzędne aktywa, sięgając na rynku biurowym ok. 200-250 punktów bazowych. Z jednej strony notujemy spadek postrzeganego ryzyka za najlepsze budynki, z drugiej natomiast nieznaczny wzrost stóp kapitalizacji w segmencie 'secondary'.

Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa osiągnęły historycznie najniższy poziom i obecnie najlepiej zlokalizowane obiekty biurowe w ścisłym centrum Warszawy są wyceniane przy stopach kapitalizacji na poziomie 4,25%-4,50%, natomiast w miastach regionalnych - na poziomie 5,50% - 6,50%.



KONIUNKTURA W SEKTORZE BIUROWYM

W sektorze biurowym już od kilku lat notujemy rekordy po stronie podaży i popytu, a miniony rok przyniósł kontynuację niezwykle wysokiej aktywności deweloperów oraz najemców na większości rynków w Polsce. Zasoby biurowe na koniec 2019 roku przekroczyły 11,2 mln m², z czego połowa zlokalizowana jest w Warszawie, natomiast największe ośrodki regionalne w minionym roku przekroczyły symboliczną granicę i oferują również ponad 5,6 mln m² powierzchni.

W minionym roku w największych ośrodkach biznesowych w Polsce do użytku zostało oddane 709.000 m², co jest jednym z najwyższych wyników notowanych na rynku. Po raz pierwszy w historii ilość powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych (547.000 m²) trzykrotnie przekroczyła nową podaż zrealizowaną w

Warszawie (162.000 m²). Niemniej jednak ożywiona aktywność deweloperów nadal utrzymuje się w całej Polsce, a w 2020 roku rekordu podażowego spodziewamy się w stolicy. Na etapie realizacji jest aktualnie ponad 1,7 mln m² z czego połowa ma zostać oddana do użytku do końca bieżącego roku.

Ożywienie rynku biurowego napędza popyt ze strony sektora technologicznego, finansowego i usługowego. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową rośnie systematycznie już od 4 lat, a w minionym roku odnotowany został rekordowy wolumen transakcji najmu zarówno w miastach regionalnych jak i w Warszawie. Wynajęto łącznie niemal 1,6 mln m² powierzchni biurowej.

Utrzymująca się wysoka aktywność najemców przełożyła się na obniżenie

wysokości współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec 2019 roku wyniósł 7,8%.

Z kolei w większości miast regionalnych po oddaniu do użytku rekordowej ilości nowej powierzchni, dostępność powierzchni wzrosła.

W ostatnich latach na rynkach regionalnych obserwowaliśmy rosnącą presję na obniżanie stawek efektywnych przy względnie stabilnym poziomie stawek wywoławczych, co było bezpośrednio związane z rosnącą konkurencją między deweloperami i właścicielami budynków. Z kolei w Warszawie można zauważyć zmniejszanie wymiaru zachęt oferowanych najemcom przez właścicieli budynków i niewielki wzrost wywoławczych stawek czynszu w wybranych najlepszych projektach w centrum miasta.

GRUNTY INWESTYCYJNE

Centralna lokalizacja w dużych miastach oraz bardzo dobra dostępność komunikacyjna - to determinanty atrakcyjności działek najczęściej wymieniane przez inwestorów rynku nieruchomości komercyjnych. Tereny z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy, koncepcją architektoniczną a idealnie ważnym pozwoleniem na budowę szybciej znajdują potencjalnego nabywcę.

Z uwagi na brak lub bardzo ograniczoną podaż gruntów typu greenfield, które spełniałyby wymienione powyżej warunki, w 2019 roku odnotowywano transakcje, których przedmiotem były np. budynki biurowe starszej generacji, które na przestrzeni najbliższych lat będą nadawały się do wyburzenia i dzięki zapisom planistycznym możliwe będzie znaczne zwiększenie intensywności zabudowy działki. Przykładem jest transakcja nabycia budynku biurowego Atrium International (12.000 m²) w Warszawie. Fundusz Patrizia AG sprzedał biurowiec jako lokalizację pod inwestycję firmie Strabag, która realizując nową koncepcję będzie starała się maksymalizować potencjał zabudowy. Według naszych wyliczeń istniejący wolumen będzie można zwiększyć 3-4-krotnie. Skokowy wzrost powierzchni wynajmowalnej będzie możliwy głównie dzięki imponującemu podwyższeniu inwestycji z obecnych 25 do 135 metrów wysokości.

Potencjał inwestycyjny może tkwić również w „nieoczywistych” działkach, np. zabudowanych budowlami niekomercyjnymi. Jako przykład może posłużyć zakup działki na warszawskiej Woli, przy ul. Towarowej 7. Grunt należał do spółki Innogy i był zabudowany budynkiem technicznym transformującym napięcie. Nabywcą został Ghelamco, deweloper realizujący wieże biurowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

We Wrocławiu miała miejsce transakcja gruntem zlokalizowanym w sąsiedztwie Hotelu Novotel. Działkę, należącą wcześniej do Orbisu i zabudowaną stacją benzynową i parkingiem wielopoziomowym, nabył Echo Investment.

KRAKÓW	800 – 2.000 PLN/m ² GLA
TRÓJMIASTO	1.000 – 1.600 PLN/m ² GLA
POZNAŃ	700 - 1.200 PLN/m ² GLA
KATOWICE	700 - 1.100 PLN/m ² GLA
ŁÓDŹ	700 - 1.000 PLN/m ² GLA
WARSZAWA	
CENTRUM	3.200 – 4.500 PLN/m ² GLA
POZA CENTRUM	1.000 – 2.500 PLN/m ² GLA

PROGNOZY

- Zmieniające się warunki rynkowe wpływają na wzrost wymagań najemców w zakresie aranżacji powierzchni i różnorodności oferowanych udogodnień, komfortu pracy i aktywności proekologicznej właściciela budynku. Obiekty biurowe, które nie wpisują się w te trendy, mogą cieszyć się mniejszym zainteresowaniem najemców.
- Ożywiona aktywność deweloperów utrzyma się w kolejnych kwartałach i jeśli harmonogramy inwestorów nie zmienią się, 2020 rok będzie rekordowym okresem pod względem ilości zrealizowanej powierzchni w Warszawie.
- Można oczekiwać, że aktywność inwestorów kapitałowych w sektorze biurowym w 2020 roku utrzyma się, ponieważ przy tak dużej liczbie realizowanych projektów, niskim poziomie pustostanów i rekordowym popycie na powierzchnię biurową, co kwartał na rynku pojawiają się kolejne atrakcyjnie zlokalizowane i dobrze skomercjalizowane aktywa inwestycyjne.
- Na rynku pojawiają się oferty gruntów przeznaczonych pod nieruchomości biurowe zlokalizowanych w mniejszych miastach, o populacji poniżej 400.000 mieszkańców, np. Opole, Bydgoszcz, Kielce. Jednak nie należy liczyć, że będzie to akceptowalny produkt dla rynku inwestycyjnego.

02 SEKTOR CENTRÓW HANDLOWYCH

INWESTYCJE W SEKTORZE CENTRÓW HANDLOWYCH

W minionym roku łączna wartość inwestycji w tym segmencie osiągnęła 1,9 mld EUR. Pomimo dużo niższego wolumenu inwestycyjnego odnotowanego w 2019 roku w porównaniu z poprzednim okresem (24% spadek r/r), sektor handlowy wciąż cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów.

Najbardziej pożądanymi aktywami były centra handlowe w mniejszych miastach, ale z dominującą pozycją w regionie, parki handlowe, a także centra outletowe. Uwagę inwestorów przykuwają obiekty, które są dobrze skomunikowane, mają ograniczoną konkurencją, ale jednocześnie pozwalają na bezpieczną alokację kapitału.

Największą transakcją portfelową w sektorze w 2019 roku było przejęcie portfolio centrów handlowych i nabycie prawa pierwokupu do nieruchomości przez Cromwell Property Group za cenę blisko 600 mln EUR. Ponadto, duże znaczenie miała sprzedaż Atrium Felicity w Lublinie oraz Atrium Koszalin do ECE European Group za blisko 298 mln EUR, a także przejęcie przez austriacki fundusz FLE GmbH 5 obiektów Makro z portfela Metro Properties za niemal 130 mln EUR. Do istotnych transakcji w ostatnim roku należy również zakup Galerii Leszno (70 mln EUR) przez Prime Holdings, jak również nabycie King Cross Praga przez Atrium European RE za 43,1 mln EUR.

W 2020 na rynku centrów handlowych spodziewany jest napływ kapitału pochodzącego z kilku źródeł. Z jednej strony część funduszy aktywnych na polskim rynku poszukuje najlepszych aktywów o stabilnej pozycji, będących często przedmiotem zakupów długoterminowych. Z drugiej strony natomiast obserwujemy rosnące zainteresowanie obiektami wymagającymi



rekomercjalizacji, repozycjonowania na rynku, bądź dodatkowych nakładów finansowych. Tego typu obiekty są bardzo często odsprzedawane po zakończeniu założonego cyklu inwestycyjnego. Aktywne są również podmioty poszukujące portfeli obiektów handlowych typu convenience, ze względu na pozytywne prognozy rozwoju tego segmentu wobec wyhamowania dynamiki wzrostu i zmian zachodzących w sektorze handlowym.

Pomimo spowolnienia w sektorze handlowym, stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa utrzymują się na stabilnym poziomie i na koniec 2019 roku najlepsze galerie handlowe o wiodącej pozycji w mieście były wyceniane przy stopie 5,00% - 5,50%.



KONIUNKTURA W SEKTORZE HANDLOWYM

Ostatnie pięć lat w sektorze handlowym to okres systematycznie malejącej dynamiki przyrostu nowoczesnej podaży handlowej. Rokrocznie spada wolumen nowo oddawanych obiektów handlowych. Średnia roczna nowa podaż z ostatnich 5 lat była o 25% niższa od przeciętnego wolumenu z lat 2010-2014. Główną przyczyną takiej sytuacji jest nasycanie się aglomeracji wielkoformatowymi obiektami handlowymi, natomiast systematycznie rośnie zarówno liczba jak i wolumen projektów realizowanych w małych miejscowościach, tj. o populacji poniżej 100.000 mieszkańców. Oczekuje się, że w najbliższych latach to właśnie te lokalizacje będą charakteryzować się najwyższą dynamiką rozwoju.

Coraz więcej konsumentów wybiera szybkie zakupy w niedużej odległości od domu. W konsekwencji rośnie popularność i

liczba tzw. centrów typu convenience – małoformatowych obiektów handlowych (o powierzchni do 5.000 m²) z ograniczoną do kilku-/kilkunastu najemców kompleksową ofertą spożywczą, drogerijną, modową i usługową, zlokalizowanych najczęściej w dużych osiedlach mieszkaniowych.

Dodatkowo, dynamiczny rozwój wolnostojących sklepów dyskontowych, takich jak m.in. Biedronka, Lidl czy Aldi, oraz wolnostojących sklepów spożywczych (np. Kaufland) zapoczątkował i zdynamizował pojawienie się innych małoformatowych obiektów handlowych. W sąsiedztwie (najczęściej bezpośrednim) tych sklepów powstają niewielkie (ok. 2.000 m²) parki handlowe dla kilku najemców, które swoją ofertą komplementarną tworzą wraz ze sklepem lokalizację zakupową. Na rynku pojawili się w ostatnich latach deweloperzy specjalizujący się w tego typu obiektach (m.in. Trei Real Estate, JB Development).

Rosnąca siła nabywcza polskich konsumentów, jak również dostępność nowoczesnej powierzchni handlowej wysokim standardzie sprawiają, że na polski rynek handlowy co roku wchodzi nowe zagraniczne marki (kilkanaście w 2019 roku). Dodatkowo, wiele marek już obecnych na polskim rynku prowadzi ekspansję, dzięki czemu współczynnik pustostanów w dużych miastach pozostaje na niskim poziomie około 4%.

Warszawa pozostaje najdroższym rynkiem handlowym w Polsce. Za lokal o powierzchni 100 m² w najlepszych centrach handlowych stolicy trzeba zapłacić średnio 100-130 EUR/m²/m-c. W miastach regionalnych (Kraków, Poznań, Wrocław, Katowice, Szczecin, Łódź, Trójmiasto) miesięczne wywoławcze stawki najmu wahają się od około 40 do 75 EUR/m² i pozostają na stabilnym poziomie.

GRUNTY INWESTYCYJNE

Wysokie nasycenie powierzchnią handlową ograniczyło aktywność deweloperów w zakresie realizowania projektów wielkoskalowych. Z drugiej strony analizy rynku pokazują, że nawet w dużych aglomeracjach nadal można znaleźć lokalizacje oferujące perspektywy rozwoju w zakresie oferty handlowej. Atrakcyjne możliwości inwestycyjne nadal oferują najmniejsze miasta (nawet poniżej 50.000 mieszkańców) coraz większa liczba deweloperów

spogląda w ich stronę. Poszukiwane są grunty pod parki handlowe o małej bądź średniej wielkości (zwykle 3.000-10.000 m² GLA) bądź wielofunkcyjne projekty. Przykładem potwierdzającym ten trend mogą być transakcje nabycia gruntów w Bolesławcu (7 ha), Kobylce (0,85 ha) i Kutnie (2,8 ha w sąsiedztwie Carrefoura) przez Trei Real Estate. Z kolei Grupa Inwestycyjna REB nabyła grunt (0,53 ha) przy markecie Lidl w Radzyminie. Przeznaczeniem gruntów w obydwu wymienionych transakcjach są parki handlowe.

**WARSZAWA
HANDEL
WIELKOPO-
WIERZCHNIOWY**
2.000 – 2.800
PLN/m² GLA

**WARSZAWA
MNIEJSZE OBIEKTY**
1.500 – 2.200
PLN/m² GLA

**POZOSTAŁE
AGLOMERACJE**
500 – 2.000
PLN/m² GLA

PROGNOZY

- 1 Stopniowe nasycanie się polskiego rynku tradycyjnymi formatami będzie zachęcać deweloperów do poszukiwania alternatywnych inwestycji (np. projektów mixed-use, typu convenience czy małych parków handlowych) oraz nowych lokalizacji (m.in. coraz mniejszych miast, nawet poniżej 50.000 mieszkańców). W rezultacie przełoży się to na wzrost zainteresowania gruntami oraz nieruchomościami zabudowanymi do przebudowy i zmiany funkcji w takich lokalizacjach.
- 2 Niepewność związana z ewentualną reaktywacją podatku handlowego w połowie 2020 roku może tymczasowo spowolnić procesy ekspansji dużych sieci handlowych, co może mieć negatywny wpływ na wskaźnik pustostanów.
- 3 Rozbudowy i modernizacje starszych centrów handlowych będą stanowiły istotną część nowej podaży. Jednoczesna rekompensacja pomoże dostosować ofertę obiektów do zmieniających się wymagań i zwyczajów zakupowych konsumentów.
- 4 Na rynku inwestycyjnym aktywne będą podmioty poszukujące portfeli obiektów handlowych typu convenience, ze względu na pozytywne prognozy rozwoju tego segmentu, oraz centrów handlowych o wiodącej pozycji w regionie.

03

SEKTOR MAGAZYNOWY

INWESTYCJE W SEKTORZE MAGAZYNOWYM

Wolumen
transakcji:

1,3 mld EUR

Silna
kompresja
stóp kapitalizacji:

Obiekty typu BTS
(z długimi umowami najmu):

4,25%-5,55%

Silna
kompresja
stóp kapitalizacji:

Obiekty typu multilet:
5,75%-6,25%

Czynnikiem, który w znaczącym stopniu zachęca inwestorów do alokacji kapitału na rynku magazynowym jest umacniająca się pozycja Polski na europejskiej mapie logistycznej. Jest to spowodowane głównie znaczącą rozbudową sieci autostrad, zdecydowanie skracającą czas dojazdu do największych rynków zbytu. Nie bez znaczenia pozostaje również rozwój sektora e-commerce oraz niższe koszty prowadzenia działalności w porównaniu do większości krajów Europy Zachodniej.

W 2019 roku w sektorze magazynowym sfinalizowano co prawda mniej transakcji niż w poprzednim roku, ale tempo wzrostu rynku nie zwalnia, a potencjał inwestycyjny jest wciąż duży. Na tym etapie rozwoju

gospodarczego inwestorzy poszukują długoterminowych zabezpieczeń i strumieni przychodów, w związku z tym najczęściej przyglądają się obiektom typu BTS (built-to-suit) z długimi umowami najmu lub dobrze wynajętym projektom multi-let. W kręgu zainteresowań inwestorów są obiekty zlokalizowane przy głównych ciągach komunikacyjnych lub w obrębie czy poblizu dużych miast i rynków zbytu. W 2019 roku wolumen transakcji magazynowych osiągnął wartość 1,3 mld EUR, a największe z nich to zakup dwóch obiektów Amazon przez chiński fundusz CNIC Corporation Ltd, przejęcie platformy magazynowej Blackstone przez Mirae Asset Management/Hines czy zakup portfolio nieruchomości w Tczewie, Markach i Krakowie przez GLL Partners. Ze względu na efekt skali, zakup całego portfela stanowi

bardzo atrakcyjną okazję dla wielu funduszy. Zdywersyfikowany dostęp do lokalizacji na terenie całego kraju umożliwił stworzenie interesującego produktu dla operatorów logistycznych oraz sieci spożywczych działających w skali ogólnopolskiej.

W minionym roku na rynku magazynowym odnotowano kompresję stóp kapitalizacji, co w głównej mierze jest konsekwencją dynamicznego rozwoju sektora, silnego popytu ze strony inwestorów, ale także ograniczonej liczby produktów inwestycyjnych na sprzedaż. Za najlepsze produkty magazynowe BTS zabezpieczone długimi umowami najmu stopy osiągały wartość bliską 4,25% - 5,55% z dalszą tendencją do kompresji, z kolei stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty typu multi-let wahały się pomiędzy 5,75% a 6,25%.

KONIUNKTURA W SEKTORZE MAGAZYNOWYM

Od czterech lat każdy rok w sektorze magazynowym przynosi kolejne rekordy. W tym okresie zasoby powierzchni magazynowej niemal podwoiły się i przekroczyły 18,8 mln m².

Najdynamiczniej rozwijające się lokalizacje to 5 największych ośrodków logistycznych,

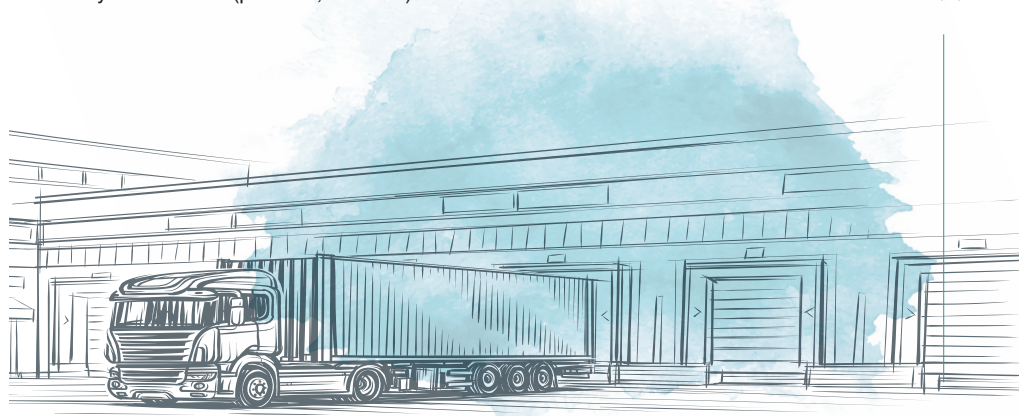
tj. Warszawa i okolice, rejon Górnego i Dolnego Śląska, Wielkopolska i Polska Centralna, gdzie usytuowane jest ponad 80% nowoczesnej powierzchni. Jednak ze względu na rozwój infrastruktury drogowej (oddane do użytku nowe odcinki autostrad i dróg ekspresowych A2, A4, S3, S5, S7, S8) i coraz większe trudności ze

znalezieniem pracowników, na znaczeniu zyskują nowe lokalizacje poza kluczowymi hubami magazynowymi, np. Kielce, Radom, Częstochowa, Konin. Zdecydowane ożywienie w sektorze notujemy od 2016 roku, a 2019 rok przyniósł kontynuację trendu i był rekordowym okresem pod względem nowej podaży.

Obecnie na etapie realizacji znajduje się 2 mln m², tj. porównywalnie do powierzchni w budowie zanotowanej na koniec 2018 roku. Najwięcej nowych projektów realizowanych jest w rejonie Górnego Śląska, Polski Centralnej i w Warszawie. Wśród realizowanych inwestycji wciąż dominują projekty typu BTS, jednak w porównaniu z poprzednimi latami zdecydowanie wzrósł udział obiektów realizowanych spekulacyjnie, co znalazło swoje odzwierciedlenie w minimalnym wzroście współczynnika pustostanów.

Popyt na powierzchnie magazynowe kreowany przede wszystkim przez firmy logistyczne, produkcyjne i najemców z sektora e-commerce, wciąż pozostaje bardzo wysoki, na poziomie porównywalnym z wynikami notowanymi w ciągu poprzednich rekordowych dwóch lat (ponad 3,8 mln m²).

Wywoławcze stawki czynszów we wszystkich rejonach koncentracji rynku magazynowego w Polsce utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50-5,00 EUR/m²/miesiąc, przy czym najwyższe z nich odnotowano w granicach administracyjnych Warszawy.



GRUNTY INWESTYCYJNE

Poprawiająca się infrastruktura drogowa oraz rozbudowywana infrastruktura portów morskich i lotnisk zachęcają deweloperów do spekulacyjnego nabywania gruntów i tworzenia banków ziemi. Rosnące zainteresowanie wschodnią częścią kraju jest coraz wyraźniej widocznym trendem, ale oczywiście inwestorzy nie przepuszczają okazji od nabycia atrakcyjnie usytuowanych gruntów w najbardziej rozwiniętych regionach logistycznych, takich jak Śląsk, Polska Centralna i okolice Warszawy.

Oprócz zainteresowania deweloperów gruntami pod duże parki logistyczne przy trasach ekspresowych czy autostradach, w 2019 roku zauważalny był wzrost zainteresowania terenami pod budowę mniejszych magazynów, obsługujących rynek miejski. Przykładowo, w 2019 roku deweloper logistyczny 7R kupił grunt o powierzchni 7 ha, zlokalizowany w Konstanczynie Łódzkiej, z przeznaczeniem na centrum logistyczne 7R Park Łódź West o powierzchni 32.000 m² (dwa budynki o powierzchni 27.000 m² i 5.000 m²).

Nie bez znaczenia jest także wpływ zmian na rynku handlowo komercyjnym, gdzie zmienia

się zarówno model sprzedaży detalicznej i hurtowej jak i sposób nabywania towarów np. w Internecie.

Wzmożony popyt ze strony najemców przyczynia się do wzrostu zainteresowania wśród deweloperów magazynowych gruntami w okolicach dużych miast i dynamicznym rozwojem jednostek SBU (small business units) i magazynów tzw. ostatniej mili. Aby sprostać tym oczekiwaniom rynku, deweloperzy poszukują gruntów o nieco innej niż dotychczas specyfice, ale które dają szansę na uzyskanie wyższych stawek czynszu za wynajem powierzchni magazynowej.



PROGNOZY

- 1 Rośnie zapotrzebowanie na platformy przeładunkowe w granicach administracyjnych miast w związku z rozwojem tzw. logistyki ostatniej mili. W najbliższych latach zaowocuje to wzrostem popytu na grunty przeznaczone pod logistykę w granicach administracyjnych miast.
- 2 Oczekiwany jest rozwój nowych lokalizacji, w których poprawia się infrastruktura drogowa, a dostępność pracowników na razie jest większa niż w głównych hubach logistycznych w kraju. To oznacza wzrost zainteresowania gruntami zlokalizowanymi przy trasach szybkiego ruchu w pobliżu miast średniej wielkości.
- 3 Spowolnienie gospodarcze w Europie z pewnością będzie miało wpływ na popyt ze strony firm produkcyjnych, jednak oczekuje się, że ze względu na dynamiczny rozwój sektora e-commerce, zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową ze strony operatorów logistycznych i platform e-commerce nie powinno ulec zmianie.
- 4 Stosunkowo duża ilość projektów realizowanych spekulacyjnie przy niższym popycie na powierzchnię magazynową oczekiwany w tym roku może skutkować wzrostem pustostanów w sektorze magazynowym.

04 SEKTOR HOTELOWY

INWESTYCJE W SEKTORZE HOTELOWYM

Zwiększona aktywność inwestorów zarejestrowana została również na rynku hotelowym. W ostatnich latach, segment aktywizował graczy już obecnych na rynku, jak również przyciągał zupełnie nowych inwestorów, takich jak katarski holding Al Sraiya, francuski Covivio Hotels czy norweski Wenaas Hotels.

W 2019 roku wolumen transakcji w sektorze hotelowym w Polsce wyniósł niemal 300 mln EUR, co stanowiło 4% całkowitej wartości przejęć i był niemal dwukrotnie wyższy od wyniku osiągniętego w 2018 roku. Nowe obiekty, nowe marki wchodzące na polski rynek, a także rosące obłożenie to tylko kilka z czynników wpływających na rozwój rynku hotelowego w Polsce. Dynamiczne tempo wzrostu sektora hotelowego coraz częściej przekłada się na rosące zainteresowanie podmiotów inwestujących w tego typu nieruchomości. Ze względu na coraz bardziej ograniczoną dostępność wysokiej jakości, dobrze zlokalizowanych obiektów biurowych czy handlowych, inwestorzy chętniej przyglądają

się produktom alternatywnym i hotelom, które pozwalają na dywersyfikację ryzyka lub rozszerzenie działalności. W 2019 roku sfinalizowano 7 transakcji w sektorze hotelowym, z czego większość to hotele sieciowe, cztero- i pięciogwiazdkowe. W pierwszych miesiącach 2019 roku sprzedany został pięciogwiazdkowy Sheraton w Warszawie do europejskiego funduszu private equity Patron Capital. Kolejna transakcja obejmowała kompleks dwóch hoteli DoubleTree oraz Hampton by Hilton w Krakowie oferujących łącznie 393 pokoje. W ostatnich latach była to największa transakcja tego typu w Polsce, a nabywcą była polska spółka Grupa Unirest. W trzecim kwartale niemiecki Union Investment sfinalizował przejęcie hotelu Holiday Inn Gdańsk City Center, zlokalizowanego w rewitalizowanej części miasta - na Wyspie Spichrzów. Accor wraz z Grupą Orbis przejął czterogwiazdkowy Mercure Bydgoszcz Sepia, otwarty w grudniu 2014 roku w zabytkowej kamienicy. Znaczącą transakcją było również przejęcie hotelu Grand Royal Hotel w Poznaniu przez CFI

Holding oraz portfela 3 nieruchomości sieci B&B w Łodzi, Krakowie i Warszawie przez francuską platformę Covivio Hotels. Pod koniec 2019 roku Europa Capital sprzedał pięciogwiazdkowy hotel Radisson Collection w Warszawie funduszowi Wenaas Hotels Europe A/S, należącemu do norweskiego inwestora Wenaasgruppen, jednego z największych inwestorów w branży hotelarskiej w Skandynawii.

Nowi gracze na rynku a także nowe inwestycje, również te klasy premium świadczą o coraz większej dojrzałości tego sektora, co przekłada się na liczbę i wolumen transakcji hotelowych i coraz większe zainteresowanie inwestorów tym segmentem rynku.

KONIUNKTURA W SEKTORZE HOTELOWYM

Sektor hotelowy w Polsce od kilku lat rozwija się niezwykle dynamicznie w odpowiedzi na rosący popyt na usługi hotelowe. W ciągu minionych 5 lat liczba turystów korzystających z hoteli wzrosła o 8 mln osób i w 2019 roku wyniosła niemal 33,4 mln a średnie obłożenie hoteli wzrosło w tym okresie o ponad 10 p.p. W konsekwencji, aktywność inwestorów w tym sektorze zdecydowanie wzrosła, a miniony rok obfitował w otwarcia nowych obiektów.

Pod koniec 2019 roku w Polsce funkcjonowało niemal 3.000 obiektów skategoryzowanych jako hotele, w których

łącna podaż pokoi wynosiła ponad 144.000. Najwięcej skategoryzowanych hoteli jest w Krakowie, ale najszerzą ofertą pokoi hotelowych dysponuje Warszawa. Z kolei za najdynamiczniej rozwijający się aktualnie rynek hotelowy w Polsce należy uznać Trójmiasto, gdzie m.in. w ramach rewitalizacji Wyspy Spichrzów realizowany jest szereg nowych inwestycji hotelowych i apartamentów na wynajem.

2019 rok był absolutnie wyjątkowym okresem w sektorze hotelowym pod względem aktywności deweloperów i ilości nowych realizacji. Do użytku zostało oddane 37

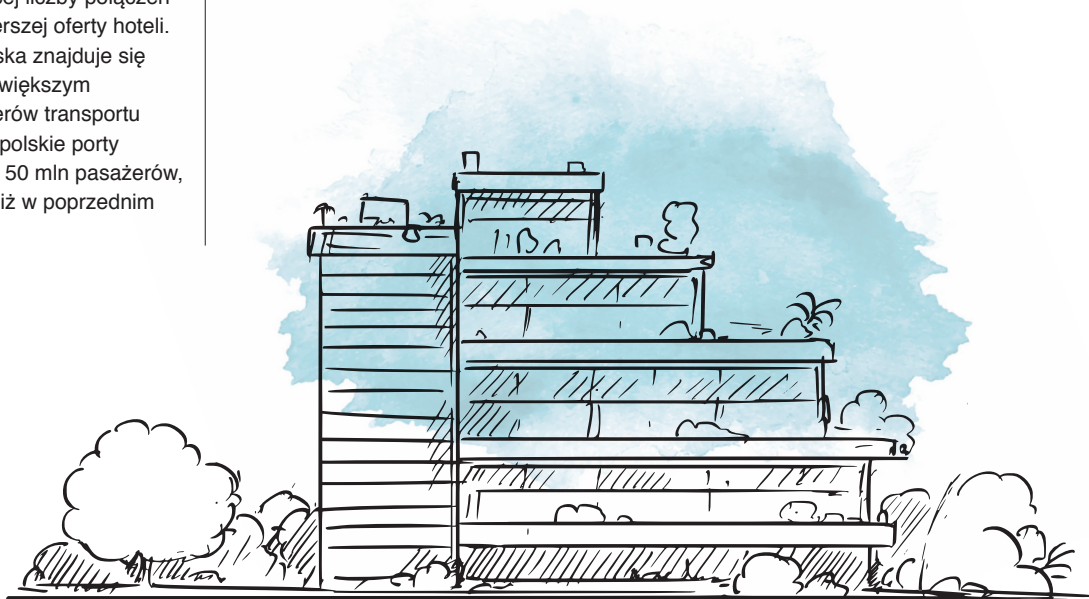
nowych obiektów, które oferują 4.430 pokoi, tj. ponad dwukrotnie więcej niż w poprzednich latach. W ofercie hotelowej nadal przeważają hotele 3-gwiazdkowe, które stanowią 45% całkowitej podaży pokoi, a struktura rynku pozostaje niezmienną. Warto jednak zaznaczyć, że niemal 65% ukończonych w 2019 roku pokoi hotelowych zostało zrealizowanych w projektach 4* i 5*.

Średnie roczne obłożenie pokoi hotelowych wzrosło do 53,7% co potwierdza dobrą kondycję sektora. Pomimo rekordowego wzrostu nowej podaży pokoi hotelowych odnotowanego w 2019 roku, kluczowe wskaźniki wykorzystywane do szacowania

rentowności hoteli, tj. średnie obłożenie, ADR (średnia dzienna cena) i RevPAR (średni przychód z pokoju) w minionym roku w większości głównych ośrodków biznesowych w Polsce utrzymały się na stabilnym poziomie.

Popyt na usługi hotelowe w Polsce rośnie przede wszystkim za sprawą rozwoju turystyki krajowej, rosnącej liczby połączeń lotniczych oraz coraz szerszej oferty hoteli. Warto podkreślić, że Polska znajduje się w czołówce państw z największym przyrostem liczby pasażerów transportu lotniczego. W 2019 roku polskie porty lotnicze obsłużyły niemal 50 mln pasażerów, czyli o około 7% więcej niż w poprzednim roku.

Należy również zwrócić uwagę na rosnące zainteresowanie lokalnym rynkiem ze strony nowych operatorów hotelowych nieobecnych dotychczas w Polsce. Nowe marki hotelowe, które zaplanowały wejście do Polski to Kyriad Hotel czy Nobu Hospitality, natomiast ekspansję swoich sieci planują m.in. B&B Hotels, Best Western oraz Motel One.



GRUNTY INWESTYCYJNE

Wysoko na liście zainteresowań inwestorów znajduje się sektor hotelowy, co przekłada się na znaczną liczbę i wartość sfinalizowanych transakcji. Rosnący popyt na usługi hotelowe wpływa na zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, gdzie inwestorzy prześcigają się w poszukiwaniu najatrakcyjniejszych lokalizacji pod tego typu zabudowę. Dużym zainteresowaniem cieszy się także Łódź czy Katowice. Co więcej, inwestorzy poddają analizom zarówno nieruchomości niezabudowane jak i zabudowane.

Ponadto, ze względu na silną konkurencję ze strony dużych sieci hotelowych, niektórzy prywatni właściciele ciekawych obiektów hotelowych, decydują się na ich sprzedaż.

W 2019 roku polska sieć hotelowa Q Hotel kupiła od spółki Metropol NH działkę wraz z budynkiem przy ul. Nowogrodzkiej, w którym mieści się obecnie siedziba partii PIS. Budynek ma zostać zburzony a na jego miejscu ma powstać hotel.

Z kolei w Poznaniu miała miejsce nietypowa transakcja, której nabywca nie jest ujawniany. Budynek dawnej synagogi w Poznaniu został zakupiony z przeznaczeniem m.in. na hotel.

PROGNOZY

- 1 Przewiduje się dalszy rozwój segmentu hoteli luksusowych, ponieważ oferta hoteli z sektora premium na polskim rynku wciąż jest relatywnie mała.
- 2 Z roku na rok rośnie liczba gości hotelowych korzystających z hoteli w czasie podróży służbowej, dlatego coraz więcej inwestycji hotelowych realizowanych jest w biznesowych częściach miast lub jako część obiektu typu mixed-use w połączeniu z funkcją biurową. Jednocześnie, ekspansję w Polsce planują rozpoznawalne na świecie marki ukierunkowane głównie na klientów biznesowych.
- 3 W największych miastach można oczekiwać dalszej ekspansji marek hotelowych tzw. lifestyle, które kierują swoją ofertę raczej do ludzi młodych, a wyposażenie i charakter wnętrz inspirowane są obecnymi trendami tj. nowymi technologiami, sztuką, muzyką.
- 4 Wzrost popytu na usługi hotelowe, a w rezultacie poprawiające się wyniki operacyjne hoteli, a przy tym coraz bardziej zróżnicowana oferta na rynku, mogą przyciągać inwestorów kapitałowych poszukujących dywersyfikacji portfela.

05 NOWE OBSZARY INWESTYCJI

SEKTOR MIESZKAŃ NA WYNAJEM

Stosunkowo nową tendencją jest rosnące zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym wśród graczy instytucjonalnych. Pomimo że w Polsce aktywów o odpowiedniej skali wciąż jest mało, 2019 rok bez wątpienia przyniósł duże przyspieszenie w tym sektorze. Nowe podmioty na rynku oraz pojawiające się kolejne inwestycje tylko potwierdzają fakt, że segment mieszkań na wynajem w Polsce nabiera tempa. Przykładem jest tutaj niemiecki deweloper TAG Immobilien, który z końcem roku przejął 100% udziałów w Vantage Development zapowiadając ekspansję na lokalnym rynku i rozbudowę portfela mieszkań na wynajem w Polsce o 10 tysięcy lokali.

Rosnące zainteresowanie najmem instytucjonalnym w ubiegłym roku widoczne było również ze strony deweloperów już od lat inwestujących w Polsce. Systematycznie rośnie platforma Resi4Rent, w ramach której pierwsze obiekty we Wrocławiu i Łodzi zostały już oddane do użytku, a kolejne realizowane są we Wrocławiu i Warszawie. Docelowo platforma zarządzana przez Echo Investment i fundusz inwestycyjny R4R Sarl ma oferować około 5.000-7.000 mieszkań na wynajem.

Wzmoczoną aktywnością pochwalić się może czeski fundusz Zeitgeist Asset Management, który zakupił w ostatnim czasie kilka nieruchomości w całej Polsce przeznaczonych na mieszkania na wynajem lub akademiki, m.in. działkę na warszawskiej Pradze Północ, gdzie w 2021 roku powstanie

apartamentowiec oferujący 107 mieszkań na wynajem.

Z kolei Golub GetHouse, działający głównie w segmencie biurowym, w 2019 roku stworzył markę Inspirentals - platformę obsługującą długoterminowy wynajem. Budowa pierwszych projektów pod tą marką, zlokalizowanych w pobliżu zagłębi biurowych Warszawy, rozpocznie się w 2020 roku. Postępu Apartments na Służewcu będzie się składać z czterech budynków, oferujących 371 mieszkań na wynajem, a Liberty Tower na warszawskiej Woli to licząca 500 mieszkań 140-metrowa wieża wraz z odrestaurowaną kamienicą. Golub GetHouse przeprowadził również transakcję

odsprzedaży działki i projektu wieży z 900 lokalami na wynajem w centrum Warszawy.

Innym obecnym już graczem na rynku jest izraelski fundusz AFI Europe, który w 2019 roku nabył dwie kamienice w sercu Warszawy w celu ich rewitalizacji. Inwestor zapowiedział, że w obydwu projektach powstaną mieszkania na wynajem klasy premium.

Rozwój sektora mieszkań na wynajem napędzany jest przez ożywiony popyt ze strony inwestorów indywidualnych, których do poszukiwania alternatywnych form inwestycji skłaniają rosnąca siła nabywczą, bardzo dobre nastroje konsumentów i niskie stopy procentowe.





Rok 2019 na polskim rynku mieszkań na wynajem to również okres wielu transakcji. Aktywny był m.in. niemiecki fundusz Catella European Residential Fund („CERF”), który w poprzednich latach nabył 72 mieszkania w apartamentowcu Złota 44 oraz cały projekt Pereca 11, oferujący długoterminowy najem 193 mieszkań. Z kolei w 2019 roku fundusz sfinalizował zakup trzech budynków w Krakowie od firmy Hines, gdzie planuje otwarcie prywatnego akademika oraz apartamentów na wynajem.

Rosnąca atrakcyjność rynku w Polsce odzwierciedlona jest w decyzjach funduszy, nawet tych konserwatywnych, dla których wyższe ryzyko takich projektów coraz częściej przestaje być głównym warunkiem decyzyjnym, a staje się możliwością dywersyfikacji portfela i uzyskania wyższej stopy zwrotu niż w przypadku rynków Europy Zachodniej.

W rezultacie rozwój sektora mieszkań na wynajem niezaprzeczalnie jest coraz szybszy, choć nadal ten segment nieruchomości cechuje ograniczona podaż. Atrakcyjne stopy zwrotu w tym segmencie przyciągają wielu międzynarodowych graczy z doświadczeniem na rynkach Europy Zachodniej, gdzie rynek najmu jest dużo bardziej rozwinięty.

Potencjał rozwoju tego sektora w Polsce obrazuje przede wszystkim skala rynku. Co prawda struktura rynku mieszkaniowego jest zdominowana przez lokale stanowiące własność inwestorów indywidualnych (około 85% lokali), jednak dzięki ponad 14 milionom gospodarstw domowych Polska jest jednym z rynków o największym potencjale dla rozwoju tego sektora w regionie Europy Środkowo-

Wschodniej. Dodatkowymi czynnikami stymulującymi popyt w sektorze mogą okazać się: zdecydowany wzrost cen mieszkań obserwowany w ostatnich latach i zmieniające się preferencje młodych ludzi, którzy unikając długookresowych zobowiązań coraz częściej decydują się na wynajem mieszkań.

GRUNTY INWESTYCYJNE

Z roku na rok rośnie liczba firm, które są zainteresowane kontynuowaniem akwizycji gruntów pod inwestycje mieszkań na wynajem jak również tych inwestorów instytucjonalnych, którzy uważają Polskę za część Europy, stanowiącą świetną alternatywę dla swoich rodzimych rynków. Akwizycja gruntów pod tego typu inwestycje, cieszy się coraz większym zainteresowaniem, z uwagi na to, że traktowane są one jako szansa na zbudowanie portfela na rynku rosnącym i pionierskim w tym zakresie. Popyt na najem kreowany jest m.in. przez młode pokolenia, które charakteryzuje brak przywiązania do miejsca zamieszkania czy pracy. Polacy odchodząc od myśli posiadania własności, chcą w pełni korzystać z płynących korzyści dla takiego rozwiązania. W konsekwencji szacuje się, że zapotrzebowanie na grunty pod tego typu inwestycje będzie rosło.

Jedną z transakcji gruntami z takim przeznaczeniem był zakup działki

o powierzchni 2.740 m² położonej przy ul. Grzybowskiej 59 w Warszawie 2019 roku przez firmę Golub GetHouse. Zgodnie z zapisami istniejącego dla tej nieruchomości pozwolenia na budowę na gruncie zostanie zrealizowana ponad 160-metrowa wieża mieszkalna z apartamentami na wynajem, której budowa zacznie się na przełomie 2020/2021. W kolejnym etapie działka została odsprzedana do konsorcjum trzech spółek, m.in. LRC Group i Atrium European RE.

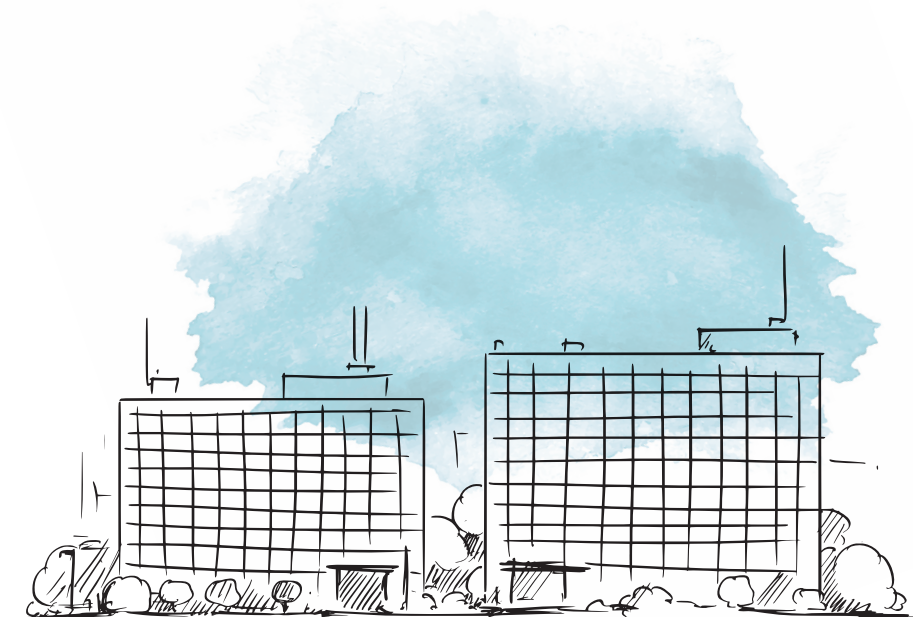
Obserwując preferencje inwestorów, należy oczekiwać, że w najbliższych latach będzie to jedna z istotnych kategorii aktywów poszukiwanych przez inwestorów instytucjonalnych. Inwestorom poszukującym dywersyfikacji ryzyka w tym sektorze trudno jest na razie kupić gotowy portfel mieszkań na wynajem w Polsce, a wejście na ten rynek nadal oznacza wejście w proces deweloperski. W rezultacie, należy oczekiwać, że zainteresowanie gruntami pod tego typu inwestycje również będzie rosło.

SEKTOR PRYWATNYCH AKADEMİKÓW

Kolejnym nowym obszarem zainteresowań inwestorów na polskim rynku są prywatne akademiki. Podobnie jak w przypadku sektora mieszkań na wynajem, akademiki zyskują na znaczeniu jako alternatywne aktywa dla funduszy działających na rynkach Europy Zachodniej. Wyraźny wzrost liczby studentów zagranicznych w Polsce, ale również zmieniające się preferencje i możliwości finansowe młodego pokolenia przełożyły się na zainteresowanie deweloperów tym sektorem i rosnącą liczbę nowych inwestycji. Istotne znaczenie ma tu bardzo duży popyt i ograniczona podaż, ponieważ miejsca w akademikach uczelni państwowych i prywatnych zaspokajają jedynie około 10% zapotrzebowania na zakwaterowanie studenckie. W roku akademickim 2018/2019 w Polsce studiowało łącznie 1,23 mln studentów, przy czym liczba studentów zagranicznych (w roku akademickim 2018/2019 już ponad 78.000 studentów) rośnie najszybciej w Europie, a w okresie ostatnich pięciu lat wzrosła ponad dwukrotnie. Uczenie w tym czasie dysponowały 126.000 miejsc noclegowych, z kolei prywatne akademiki oferowały wówczas około 6.500 miejsc dla studentów. Te statystyki wskazują na olbrzymi potencjał dla rozwoju sektora, ponieważ udział prywatnych akademików w ogólnej podaży miejsc noclegowych dla studentów to jedynie 5%.

W porównaniu z dojrzałymi rynkami prywatnych akademików, tzw. rynkami „PBSA” (Purpose Built Student Accommodation) takimi jak Niemcy czy Wielka Brytania, w Polsce sektor znajduje się we wczesnym stadium rozwoju, tym samym stanowiąc stosunkowo nową klasę aktywów o wysokim potencjale wzrostowym.

Pierwsze inwestycje zostały już oddane do użytku, a nowi gracze coraz częściej zgłaszają zainteresowanie lokalnym rynkiem, ogłaszając kolejne realizacje w przygotowaniu. Według założeń deweloperów w najbliższym czasie podaż miejsc w prywatnych akademikach zwiększy się o ponad 10.000, głównie w największych ośrodkach akademickich, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Poznaniu, Łodzi czy Lublinie. Najbardziej aktywni inwestorzy w sektorze PBSA w Polsce to Golub GetHouse, BaseCamp, Student Depot, Gent Holding, IC Campus, Silver Rock czy Metropolitan Investments.



Rok 2019 to bez wątpienia okres rozwoju alternatywnych produktów inwestycyjnych w Polsce, również pod względem transakcyjnym. W minionym roku odnotowano przejście największej w Polsce platformy akademików Student Depot z portfelem prawie dwóch tysięcy łóżek za 60 mln EUR. Kupującym był japoński fundusz Kajima Student Housing wraz z podmiotami powiązany z Griffin RE. W ubiegłym roku odnotowano również transakcję zakupu wspomnianego wcześniej Trio Kraków przez fundusz Catella European Residential Fund, który w ramach inwestycji w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta i Rynku w Krakowie zrealizuje akademik na 139 pokoi.

Rynek prywatnych akademików nabiera coraz szybszego tempa i daje możliwość dywersyfikacji portfela, nie tylko deweloperom budującym własne projekty, ale także prywatnym inwestorom czy funduszom instytucjonalnym. Pomimo nieco większego ryzyka, które wynika z małej dojrzałości rynku, sektor PBSA umożliwia nie tylko uzyskanie odpowiednich zysków ale także pozwala na budowanie portfela w całym kraju. Stopy kapitalizacji za aktywa akademików w Europie wahają się pomiędzy 3-4% na najbardziej dojrzałych rynkach, z kolei w Polsce stopy kapitalizacji są wyższe o 250-300 punktów bazowych.

GRUNTY INWESTYCYJNE

Zgodnie z przewidywaniami, dynamika wzrostu sektora prywatnych akademików pozostaje wysoka. Warszawa, Kraków, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Lublin, Łódź to miasta, gdzie inwestorzy prześcigają się w poszukiwaniu najatrakcyjniejszych nieruchomości pod tego typu inwestycje. Przybywa inwestorów

zagranicznych, którzy oczekują zarówno bliskiej odległości do uczelni wyższych, dobrej komunikacji oraz towarzyszącej infrastruktury dla przyszłego studenta, aby zyskać przewagę konkurencyjną przy coraz większej liczbie dostępnych miejsc. Zainteresowaniem cieszą się nieruchomości gruntowe, które pozwolą na zrealizowanie zarówno 100 jak i 400 pokoi.

SEKTOR MIXED-USE

Ze względu na ograniczoną ilość niezabudowanych gruntów z uregulowanym stanem prawnym w centrach największych miast, deweloperzy coraz częściej decydują się na inwestycje obejmujące wykorzystanie zdegradowanych terenów, czy zabudowań i nadanie im nowych funkcji.

Popularność projektów hybrydowych, łączących różne funkcje użytkowe, które pozwalają na nieszablonowe rozwiązania rośnie na całym świecie. Można oczekiwać, że za sprawą powszechnych trendów „użytkownik w centrum uwagi” i „customer experience”, w kolejnych latach to sektor mixed-use będzie jednym z kluczowych kierunków kształtujących przestrzeń miejskie.

W przypadku rewitalizacji zabytkowych zabudowań, która wymaga współpracy z konserwatorem zabytków, proces inwestycyjny z reguły jest wydłużony i bardziej kosztowny. Jednak takie realizacje połączone z placemakingiem projektu są szansą na „nowe życie” dla absolutnie wyjątkowych obiektów. W zabytkowych, często zapomnianych miejscach, eksponuje się charakter i historię zrewitalizowanych nieruchomości, ale też łączy ze sobą nowe funkcje: przestrzeń biurową, hotelową, handlową z miejscem do mieszkania, spotkań, festiwali i imprez plenerowych. Takie połączenie funkcji wymaga otwarcia na zarówno użytkowników obiektu jak i przypadkowych przechodniów, w rezultacie zabytkowa tkanka miejska, która po rewitalizacji zaaranżowana jest w bardzo atrakcyjny sposób, przywracana jest miastu.

W Polsce inwestycje typu mixed-use również zdecydowanie zyskują na popularności. Nowe projekty zostały zrealizowane lub są w trakcie rewitalizacji we wszystkich dużych aglomeracjach. Centrum Praskie Koneser,



Bohema czy EC Powiśle w Warszawie, Stary Browar w Poznaniu, Browar Lubicz w Krakowie, Textorial Park, OFF Piotrkowska czy Monopolis w Łodzi, Garnizon w Gdańsku, to jedynie kilka przykładów postindustrialnych przestrzeni, które przyciągają różne grupy użytkowników tworząc swoiste „miasto w mieście”.

Co ważne, ze względu na zmiany społeczne, nowe trendy i oczekiwania w stosunku do miejsca pracy, tego typu projekty cieszą się sporym zainteresowaniem najemców, ale

również zyskują w oczach inwestorów, którzy w projektach wielofunkcyjnych dostrzegają szansę na dywersyfikację ryzyka. W minionych latach transakcje obiektami mixed-use były nieliczne, ale przy obserwowanym aktualnie dynamicznym rozwoju tego sektora i bardzo dobrych wynikach operacyjnych istniejących już obiektów, należy oczekiwać wzrostu zainteresowania sektorem również wśród inwestorów kapitałowych.

GRUNTY INWESTYCYJNE

Inwestycje w zdegradowane tereny przemysłowe niejednokrotnie są szansą do nabycia nieruchomości w świetnej lokalizacji i korzystnej cenie. Obiekty te posiadają istniejącą infrastrukturę, która może zostać wykorzystana przez dewelopera zarówno na etapie projektowania zamierzenia inwestycyjnego, jak i w trakcie wykonywania prac.

Na początku 2019 roku działkę o powierzchni 6,8 ha, usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie Europejskiego Centrum Solidarności w Gdańsku nabył lokalny deweloper Euro Styl S.A. (Grupa Dom

Development S.A.). Projekt zakłada mieszaną zabudowę tego terenu i połączenie różnych sektorów z przewagą budynków o funkcji mieszkaniowej.

Z kolei w Warszawie, austriacki Immofinanz opracował dla swojego kompleksu biurowego EMPARK (o powierzchni 117.000 m²) nową, wielofunkcyjną koncepcję, mającą na celu zaspokojenie rosnącego popytu na nieruchomości mieszkaniowe na terenie Służewca Przemysłowego. Część kompleksu biurowego została sprzedana do Echo Investment, gdzie deweloper zakłada realizację funkcji mieszkaniowej.

ZMIANY LEGISLACYJNE

Wytypowaliśmy przykłady zmian legislacyjnych wprowadzonych w minionych kwartałach lub będących jeszcze w trakcie procedowania (w przypadku części z nich trwają prace nad projektem ustawy), które w opinii Knight Frank mają lub w najbliższym czasie będą miały wpływ na rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce.

USTAWA Z DNIA 26 KWIETNIA 2019 R. O ZMIANIE USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW

Kluczową zmianą jaką wprowadziła nowa ustawa jest zwiększenie powierzchni działki ziemi rolnej, którą można sprzedać osobie niebędącej rolnikiem bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia

Rolnictwa (zamiast 0,3 ha jest to grunt do powierzchni 1 ha). Z rygorów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zostały wyłączone także nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast.

USTAWA O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw doprecyzowuje m.in. kwestie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz zmian celów użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

ROZPORZĄDZENIE Z DNIA 10 WRZEŚNIA 2019 R. DOTYCZĄCE INWESTYCJI MOGĄ- CYCH ZNACZĄCO ODDZIAŁYWAĆ NA ŚRODOWISKO

Rozporządzenie wprowadziło zmiany przedmiotowe w zakresie obowiązku uzyskania decyzji środowiskowych, a także uniemożliwiło kilkukrotnie, niekontrolowane przeprowadzanie rozbudowy lub przebudowy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – bez uprzedniego uzyskania decyzji środowiskowej.

PRAWO BUDOWLANE

Projekt Ustawy o zmianie ustawy Prawo Budowlane oraz niektórych innych ustaw został przyjęty przez Sejm 23 stycznia 2020 r. Podstawowym celem znowelizowanej ustawy jest uproszczenie procesu inwestycyjnego i przyspieszenie realizacji inwestycji. Zmiany dotyczą m.in. procedury uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, zasad sporządzania projektu budowlanego,

przeniesienie decyzji pozwolenia na budowę, samowoli budowlanych czy uregulowania kwestii nielegalnego użytkowania obiektu. Znowelizowane Prawo Budowlane ma również wpłynąć na przyspieszenie przebiegu procesu inwestycyjno-budowlanego w zakresie przyłączenia do sieci elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

PRAWO GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE

Projekt zmian Prawa geodezyjnego i kartograficznego jest w trakcie procedowania. Głównym celem projektu jest usprawnienie prac geodezyjnych i kartograficznych oraz zmniejszenie obciążeń biurowych w czasie ich prowadzenia. Projekt wprowadza możliwość rozpoczęcia prac geodezyjnych przed dokonaniem zgłoszenia zamiaru ich wykonania, a także zakłada wprowadzenie maksymalnego terminu na weryfikację wyników prac

geodezyjnych i kartograficznych na szczeblu powiatowym.

Kolejna propozycja zmiany dotyczy procesu aktualizacji danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. W proponowanym brzmieniu zmiana będzie następować nie jak dotychczas na wniosek podmiotu zainteresowanego, a z urzędu, na podstawie danych zawartych w dokumentacji geodezyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

POWRÓT DO PRAC NAD PROJEKTEM USTAWY O REIT

Ministerstwo Rozwoju zapowiada wznowienie prac nad przepisami dla spółek inwestujących w nieruchomości, które zyski czerpane z najmu wypłacają akcjonariuszom (spółki F.I.N.N.)

PODATEK OD SPRZEDAŻY DETALICZNEJ (TZW. PODATEK HANDLOWY)

Przepisy dotyczące podatku od sprzedaży detalicznej, który dotyczył sieci handlowych o miesięcznych przychodach przekraczających 17 mln PLN weszły w życie na początku września 2016 roku. Komisja Europejska zakwestionowała ustawę i wszczęła postępowanie w sprawie podatku. Wezwała Polskę do zawieszenia jego stosowania z uwagi na możliwość faworyzowania mniejszych sklepów, co

mogło być uznane za pomoc publiczną. Po tej decyzji pobór podatku od handlu detalicznego został zawieszony, a w maju 2019 roku Polska wygrała w Sądzie UE sprawę przeciw Komisji Europejskiej. Ustawa z dnia 12 grudnia 2019 r. o zmianie ustawy o podatku od sprzedaży detalicznej wprowadziła m.in. zawieszenie poboru podatku od sprzedaży detalicznej do 30 czerwca 2020 r.

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ministerstwo Rozwoju kontynuuje prace nad projektem i prowadzi konsultacje w sprawie ustawy, która ma uporządkować system planowania przestrzennego w kraju. Kluczowym celem projektu jest stworzenie efektywnych narzędzi planowania przestrzennego i zintegrowanie systemu ze strategią rozwoju miast. Aktami

prawa, które regulować mają kwestię planowania przestrzennego na poziomie krajowym, będą standard planistyczny i standard urbanistyczny. Proponowane akty prawa miejscowego to plan ogólny, plan zabudowy terenów gminy i gminny standard urbanistyczny.

NOWELIZACJA TZW. MEGAUSTAWY

Przepisy Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw, której celem jest upowszechnienie dostępu do usług telekomunikacyjnych, dodatkowo nałożyły na właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości szereg nowych obowiązków. W zakresie dotyczącym dostępu do nieruchomości przepisy te

dają wiele uprawnień przedsiębiorstwom telekomunikacyjnym, a ograniczają prawa właściciela nieruchomości. Zmiany mają również wpływ na status prawny nieruchomości (ograniczenie prawa własności, nieograniczony dostęp do nieruchomości dla firm telekomunikacyjnych, przejęcie z mocy prawa obowiązków dotychczasowego właściciela przez nowego).

07

OUTLOOK 2020

RYNEK INWESTYCYJNY



SEKTOR BIUROWY

KONIUNKTURA W SEKTORZE

PODAŻ →

POPYT →

CZYSZSZE →

RYNEK INWESTYCYJNY

STOPY KAPITALIZACJI
WARSZAWA
(za najlepsze aktywa) ↘

STOPY KAPITALIZACJI
MIASTA REGIONALNE ↘



SEKTOR HANDLOWY

KONIUNKTURA W SEKTORZE

PODAŻ ↘

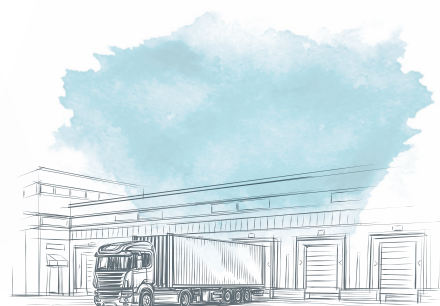
POPYT →

CZYSZSZE →

RYNEK INWESTYCYJNY

STOPY KAPITALIZACJI
WARSZAWA
(za najlepsze aktywa) →

STOPY KAPITALIZACJI
MIASTA REGIONALNE →



SEKTOR MAGAZYNOWY

KONIUNKTURA W SEKTORZE

PODAŻ ↗

POPYT →

CZYSZSZE →

RYNEK INWESTYCYJNY

BTS -
STOPY KAPITALIZACJI ↘

MULTILET -
STOPY KAPITALIZACJI ↘

08

OUTLOOK 2020

GRUNTY INWESTYCYJNE



SEKTOR BIUROWY

GRUNTY INWESTYCYJNE

PODAŻ



POPYT



CENY



SEKTOR HANDLOWY

GRUNTY INWESTYCYJNE

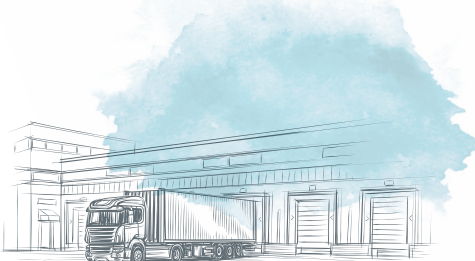
PODAŻ



POPYT



CENY



SEKTOR MAGAZYNOWY

GRUNTY INWESTYCYJNE

PODAŻ



POPYT



CENY



SEKTOR MIESZKANIOWY

GRUNTY INWESTYCYJNE

PODAŻ



POPYT



CENY



Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ♦ doradztwo strategiczne,
- ♦ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów, prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław).

Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

Magdalena Czempińska
magdalena.czempinska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Katarzyna Laszkowska
katarzyna.laszkowska@pl.knightfrank.com

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

George Lewis
george.lewis@pl.knightfrank.com

LAND ADVISORY

Piotr Litwin
piotr.litwin@pl.knightfrank.com

MANAGING PARTNER

Daniel Puchalski
daniel.puchalski@pl.knightfrank.com

CHAIRMAN OF THE BOARD

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.



Broszura została wydrukowana na papierze Cocoon Silk, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.