

14 listopada 2007 r.

SYTUACJA PO ZAKOŃCZENIU OŻYWIENIA NA EUROPEJSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- **Po dobrym III kwartale zmniejszy się wolumen obrotów w Europie**
- **Stopy kapitalizacji rosną po raz pierwszy od 2003 r.**
- **Utrzymuje się silny wzrost czynszów**
- **Z początkiem 2008 r. należy baczenie obserwować gospodarkę**

Według nowego raportu, który zostanie opublikowany w bieżącym miesiącu przez Cushman & Wakefield, globalną firmę doradczą w zakresie nieruchomości, „w trzecim kwartale 2007 r. na rynku nieruchomości komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości 62,8 mld euro, co stanowi wzrost o 23% w stosunku do analogicznego okresu w 2006 r.”

Jednak raport ostrzega, że pomimo dużej aktywności i wzrostu czynszów nastąpiła wyraźna zmiana na rynku w związku z pierwszym od 2003 roku wzrostem stóp kapitalizacji. Na 2008 r. prognozuje się spowolnienie aktywności inwestycyjnej.

Ze względu na znaczną dotychczas aktywność inwestycyjną Cushman & Wakefield oczekuje, że 2007 będzie kolejnym rekordowym rokiem, i prognozuje wzrost wolumenu inwestycji do kwoty 235-240 mld euro (236 mld euro w 2006 r.).

David Hutchings, szef europejskiego działu badań w Cushman & Wakefield, powiedział: „Do uzyskania tej wielkości przyczyniła się duża aktywność w pierwszych siedmiu miesiącach bieżącego roku. Ożywienie na rynku utrzymało się również w trzecim kwartale, ale pod koniec sierpnia i we wrześniu liczba nowych transakcji spadła do zera”.

Zdaniem Cushman & Wakefield ostatni kwartał 2007 r. będzie wyraźnie słabszy. Prognozowany łączny wolumen transakcji powinien osiągnąć poziom 54-58 mld euro, tj. 8-10% poniżej średniej dla poprzednich trzech kwartałów i 30-35% poniżej rekordowego czwartego kwartału w 2006 r.

„Kryzys na rynku kredytów [hipotecyjnych] wyraźnie wpłynął na wolumen obrotów i ceny” – stwierdził Michael Rhydderch, szef grupy globalnych rynków kapitałowych w Cushman & Wakefield. „Zamknięto niektóre obszary rynku kredytowego dla biznesu, a przy niepewności co do cen aktywność w sierpniu zamarła – transakcje były renegocjowane, a niektóre większe transakcje przesunięto w czasie. Jednak należy zaznaczyć, że wpływ na cały rynek nie był wszędzie taki sam. Poza Wielką Brytanią w wielu

częściach Europy aktywność utrzymała się na dość dobrym poziomie, a inwestorzy dysponujący znacznymi środkami finansowymi korzystali na lepszym niż wcześniej wyborze nieruchomości. Niemniej jednak kupujący niezaprzeczalnie zmienili swoje poglądy na ceny i jakość nieruchomości. Przy coraz bardziej wymagających inwestorach tylko najlepsze produkty będą sprzedawać się na poziomie cen podobnym do tego z początku bieżącego roku”.

Po raz pierwszy od początku 2003 r. stopy kapitalizacji w całej Europie wzrosły w trzecim kwartale, przy czym stopy kapitalizacji z nieruchomości biurowych wzrosły średnio o 13 punktów bazowych, do czego przyczynił się wzrost o 20 punktów bazowych na rynkach Europy Zachodniej. Odwrotny trend odnotowano w Europie Środkowej i Wschodniej, gdzie stopy kapitalizacji utrzymywały się na stabilnym poziomie lub zmniejszały się, ponieważ silny popyt ze strony kupujących i ograniczona podaż nieruchomości w najlepszych lokalizacjach nadal powodowały wzrost cen.

W 2008 r. warunki będą nadal korzystniejsze dla kupujących, których wciąż nie brakuje, ze względu na wielkość kapitału obecnie kierowanego na rynek, pozyskiwanie nowych funduszy i dostrzeganie przez wielu inwestorów, że obecne warunki rynkowe mogą chwilowo oferować dobre możliwości zakupu.

Początek roku może być jednak dość nieprzewidywalny, przy prawdopodobnym dalszym wzroście stóp kapitalizacji. „Na tym etapie cyklu rynkowego stopy kapitalizacji powinny wzrastać” – komentuje Rhydderch - „ponieważ oczekiwanie wzrostu czynszów w przyszłości, które przyczyniło się do spadku stóp, jest już faktem na większej liczbie rynków. Ponadto zważywszy na ostrożność inwestorów, nie można ignorować możliwości nadmiernego wzrostu stóp kapitalizacji, zwłaszcza jeżeli nastąpi spowolnienie gospodarcze”.

Pod względem trendów aktywności, na wielu rynkach europejskich w dalszym ciągu dominują inwestorzy zagraniczni, których udział w rynku w bieżącym roku wyniósł dotychczas średnio 57% w porównaniu z 44% w 2006 r.

Rhydderch stwierdza: „Obserwujemy silny popyt ze strony inwestorów długoterminowych, którzy w ograniczonym stopniu korzystają z finansowania zewnętrznego. Inwestorzy Ci pochodzą głównie z Bliskiego Wschodu, Australii i Ameryki Północnej. Obecność nabywców z Niemiec też jest znaczna oraz oczekuje się wzrostu zainteresowania ze strony inwestorów z Wielkiej Brytanii”.

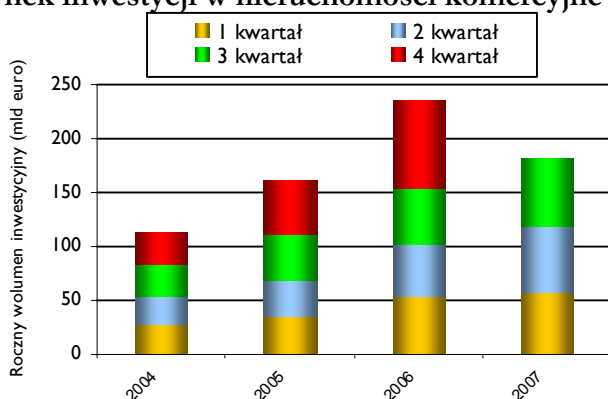
Wolumen transakcji na rynku brytyjskim zmniejszył się w porównaniu z poprzednim kwartałem, jednak na innych najważniejszych rynkach regionu, tj. w Niemczech i Francji, odnotowano wzrosty o odpowiednio 24% i 21% w pierwszych dziewięciu miesiącach 2007 r. Również na innych rynkach

Europy Zachodniej zaobserwowano dużą aktywność kupujących, przy największym zainteresowaniu dojrzałymi rynkami o niskim ryzyku. Jednocześnie wystąpił znaczny wzrost na rynkach wschodzących, ponieważ niektórzy inwestorzy poszukiwali możliwości większych zysków. W pierwszych trzech kwartałach 2006 r. wzrost w Europie Środkowej wyniósł 15%, a w Europie Wschodniej - ponad 50%, przy czym tempo rozwoju narzuciły: Turcja, Rumunia, Bułgaria i Ukraina. Trend ten utrzyma się w 2008 r., przede wszystkim ze względu na fakt, że ceny na rynku rosyjskim coraz łatwiej zaakceptować międzynarodowym inwestorom.

Głównym beneficjentem aktywności inwestycyjnej w ostatnim czasie był sektor nieruchomości biurowych, w którym wolumen transakcji wzrósł o ponad 40% w pierwszych dziewięciu miesiącach bieżącego roku do 100 mld euro, a jego udział w aktywności ogółem wzrósł z 50% w 2006 r. do 55% w pierwszych trzech kwartałach 2007 r. Natomiast wolumen transakcji w sektorze nieruchomości handlowych wzrósł o 8%, jednak udział w rynku zmniejszył się z prawie 28% do nieco poniżej 25%.

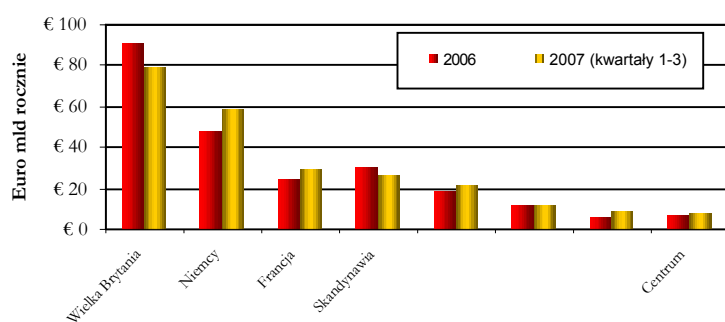
„Wyniki za ostatni kwartał będą interesujące i prawdopodobnie zarówno pozytywne, jak i negatywne” - spekuluje Hutchings. „Jednak najważniejsze będą wyniki z pierwszego i może drugiego kwartału przyszłego roku. Będziemy znać drogę rozwoju rynku nieruchomości, dopiero gdy zobaczymy, jak zachowa się gospodarka. Wciąż mamy nadzieję, że obecne warunki rynkowe przyniosą korektę cen i nastawienia do ryzyka, do której i tak by doszło, i że nie oznaczają one początku poważnej zmiany sytuacji. Niemniej jednak ryzyko bardziej negatywnej reakcji lub niewspółmiernej reakcji utrzyma się jeszcze przez pewien czas”.

Graf 1 – Rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne w Europie



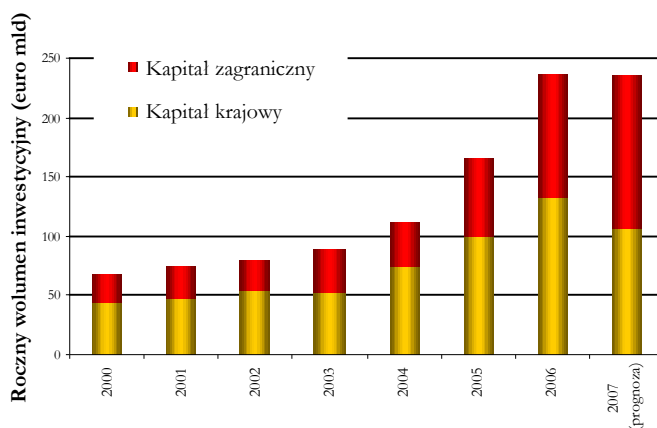
Źródło: Cushman & Wakefield, KTI and Property Data

Graf 2 – Najbardziej popularne rejony pod względem inwestowania w nieruchomości



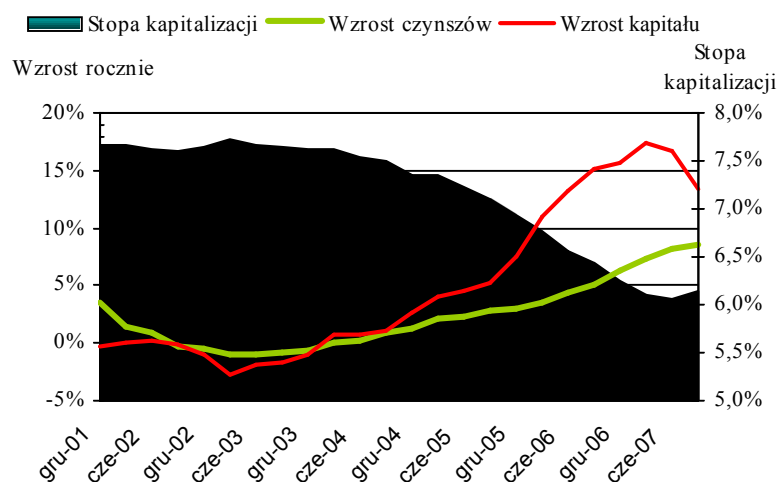
Źródło: Cushman & Wakefield, KTI and Property Data

Graf 3 – Rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne w Europie (wartości roczne)



Źródło: Cushman & Wakefield, KTI and Property Data

Graf 4 – Rynek nieruchomości w Europie (dane do września)



Źródło: Cushman & Wakefield, KTI and Property Data