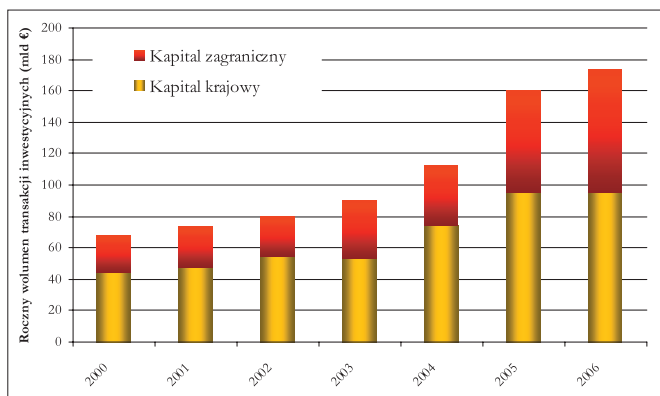
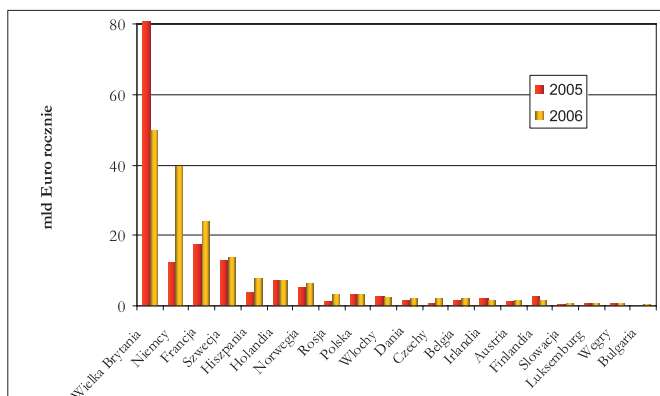


W zakresie nieruchomości komercyjnych, wielkość transakcji inwestycyjnych w Europie w pierwszych 6 miesiącach br. (w wysokości 86,9 mld EUR) jest o 27% wyższa, niż w tym samym okresie 2005 r. – wynika z najnowszych badań Cushman & Wakefield. Wprawdzie Europa odnotowała spadek wolumenu transakcji inwestycyjnych w nieruchomości komercyjnej w II kwartale 2006 r. do poniżej 40 mld EUR (w porównaniu do najwyższej wartości w ostatnim kwartale 2005 r. – niemal 50 mld EUR), ale w ujęciu całorocznym przewidywana jest rekordowa wysokość wolumenu. Zdaniem Davida Hutchings'a, szefa Europejskiego Działu Badań w Cushman & Wakefield, przewiduje się, że wolumen inwestycji na koniec roku osiągnie wartość 168 mld EUR, a udział Wielkiej Brytanii spadnie z 50% do poniżej 40%, natomiast znaczny wzrost odnotują Niemcy, Francja oraz szereg rynków wschodzących". W wyniku tego spadają stopy kapitalizacji – średnia stopa kapitalizacji za najlepsze lokalizacje na koniec II kwartału wyniosła 5,9%, podczas gdy w grudniu ub.r. wartość ta liczyła 6,2%. Spadek stóp najmocniej odczuł rynek nieruchomości biurowych i przemysłowych, który



Rynek inwestycji w nieruchomości w Europie – wielkości roczne (Źródło: Cushman & Wakefield)

odnotował wartości niższe o 25 – 30 punktów bazowych (pb). Na rynku nieruchomości handlowych – w I półroczu 2006 r. nastąpił w tym zakresie spadek o średnio 19 pb. Tempo kompresji stóp kapitalizacji spada: w I kwartale odnotowano spadek o 18 pb, natomiast w drugim – o 7 pb. Pozytywny wpływ na wyniki ma jednak najem – tu nastąpił wzrost czynszów średnio o 3% od początku tego roku do czerwca. W rozbiciu na sektory, najwięcej inwestycji przyciągają biura, których dotyczy nieco ponad 50% tegorocznych transakcji, w porównaniu do 48% w roku 2005. Wielkość udziału nieruchomości handlowych nieznacznie spadła (z 29% do 28%), aczkolwiek decydujące znaczenie ma tu dostępność ofert. Zagraniczni inwestorzy w znacznej mierze zdecydowali o wielkości wolumenu całości transakcji, inwestując ogółem 39,3 mld EUR w pierwszej połowie roku, co zaowocowało wzrostem ich udziału w rynku z 40% (2005 r.) do 45%. Analitycy oceniają, że znaczny wzrost zainteresowania rynkami wschodzącymi to obecnie czynnik dominujący. Szybki wzrost odnotowuje przede wszystkim Rosja. W przypadku tego kraju można się spodziewać wolumenu transakcji inwestycyjnych w 2006 r. powyżej 3 mld EUR, przy 1,2 mld EUR w zeszłym roku. W Turcji, mimo braku znaczących transakcji w pierwszej połowie roku, oczekuje się zamknięcia kilku znaczących umów i wyników wyższych niż w zeszłym roku. Słowacja, Czechy, Bułgaria i Rumunia także odnotowały znaczący wzrost w pierwszej połowie 2006 r. „Największym jednak motorem rosnących obrotów jest Zachód – głównie Niemcy, gdzie wolumen transakcji inwestycyjnych w pierwszej połowie roku był o 61% wyższy, niż w całym roku 2005. Jeżeli tendencja ta się utrzyma, Niemcy nie tylko znacznie wyprzedzą resztę Europy kontynentalnej, ale mogą nawet zagrozić pozycji Wielkiej Brytanii jako najbardziej aktywnego rynku” – stwierdził Michael Rhydderch, szef grupy rynków kapitałowych w Cushman & Wakefield. Francja odnotowuje kolejny rok wzmożonej aktywności i jest na dobrej drodze, by przekroczyć 20 mld EUR rocznie, jeśli inwestorzy w dalszym ciągu



Najbardziej popularne kraje pod względem nieruchomości w Europie w 2006 r. (Źródło: Cushman & Wakefield)

ki są również znacząco wyższe niż średnie z ubiegłego roku. Jednocześnie kilka rynków próbuje utrzymać tempo z lat ubiegłych – przede wszystkim Wielka Brytania, której wyniki kwartalne w 2006 r. są aż o 39% procent gorsze, niż te z roku 2005. Finlandia, Szwajcaria, Portugalia, Irlandia i Włochy są w podobnej sytuacji. Michael Atwell, szef grupy rynków kapitałowych w warszawskim biurze Cushman & Wakefield, powiedział: „Popyt na nieruchomości komercyjne w Polsce ze strony zagranicznych inwestorów jest duży. Wolumen transakcji inwestycyjnych w tym roku będzie podobny lub wyższy w porównaniu z ub.r. Będzie on skutkiem kilku dużych transakcji, jak np. sprzedaż 16 hipermarketów Géant przez Groupe Casino”. W rezultacie poważne zmiany zaszły także w rankingu wielkości wolumenów inwestycyjnych na rynkach europejskich. Niemcy przesunęły się z miejsca 4. na 2., a Rosja awansowała o 7 miejsc i obecnie znajduje się w pierwszej dziesiątce. Inne awansujące kraje to Czechy (o 5 miejsc, na pozycję 12.), Słowacja (o 4 miejsca, na 17. pozycję) oraz Bułgaria (o 5 miejsc, na 20. pozycję). Co do przyszłości, D.Hutchings uważa, że kompresja stóp kapitalizacji ustabilizuje się do połowy 2007 r., w związku z czym inwestorzy będą musieli skupić się na obszarach, gdzie pojawiający się wzrost czynszów nie osiągnął jeszcze wartości maksymalnej lub gdzie nowoczesne powierzchnie są w niedoborze, a działalność deweloperska, modernizacja i renowacja oraz aktywne zarządzanie będą mieć największe znaczenie.