

W pierwszej połowie roku wartość transakcji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych była o prawie jedną czwartą większa, niż w analogicznym okresie 2010 roku. Zdaniem analityków, to dla inwestorów atrakcyjny sposób na lokowanie kapitału, a toczące się negocjacje mogą pozwolić na roczne zakupy nawet na poziomie 2,5-3 mld euro

Polski rynek nieruchomości komercyjnych cieszy się największym zainteresowaniem inwestorów w naszym regionie Europy. W pierwszej połowie tego roku zostały na nim zawarte transakcje o wartości 960 mln euro, a to o 23 proc. więcej niż przed rokiem. Z raportu MarketBeat Polska-Jesień 2011 firmy Cushman & Wakefield możemy się też dowiedzieć, że najbardziej atrakcyjny dla inwestorów jest sektor biurowy i handlowy. Szczególnie poszukiwane były nieruchomości biurowe, które stanowiły 55 proc. ogólnego wolumenu transakcji.

Wśród nabywców budynków biurowych dominowali inwestorzy niemieccy i austriaccy. Obiekty handlowe kupowali głównie inwestorzy brytyjscy i holenderscy. Rodzime podmioty miały marginalny udział w rynku.

Pewna lokata

Obecnie inwestorzy w Europie są bardziej skłonni kupować obiekty handlowe czy biura, zamiast lokować pieniądze w papiery wartościowe. Inwestowanie w tego typu nieruchomości uważane jest za bezpieczną alternatywę w czasie niepewnej sytuacji panującej na rynkach finansowych. Autorzy raportu MarketBeat Polska-Jesień 2011 uważają, że przy założeniu utrzymania się pozytywnego klimatu inwestycyjnego, w 2011 roku jest szansa na większą wartość transakcji niż w 2010 r., kiedy wynosiła 2 mld euro. Co więcej, według ekspertów CB Richard Ellis, obecnie w negocjacjach jest tyle transakcji, że roczne zakupy na polskim rynku nieruchomości komercyjnych mogą osiągnąć wartość nawet 2,5-3 mld euro.

Mało oddawanych biur i wolnej powierzchni

Zainteresowanie inwestowaniem w biurowce wzrasta, bo nasz rynek jest obecnie w dobrej kondycji. Współczynnik powierzchni nie wynajętej na największym w kraju, warszawskim rynku powierzchni biurowych spadł, jak podają analizy Jones Lang LaSalle - do poziomu 6,2 proc. Wobec ograniczonej podaży nowych powierzchni, eksperci spodziewają się dalszego spadku wskaźnika pustostanów i prognozują wzrost stawek czynszowych w stołecznych nieruchomościach biurowych.

Od stycznia do czerwca w Warszawie oddano do użytku tylko cztery budynki o łącznej powierzchni 28,3 tys. mkw. To efekt spowolnienia gospodarczego w latach 2008-2009. Zdaniem analityków Jones Lang LaSalle do końca roku w Warszawie przybędzie 111,6 tys. mkw. biur. Jak oblicza DTZ do końca 2013 roku na stołeczny rynek trafi blisko 700 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

80 proc. w Warszawie

Warszawa bezapelacyjnie zdominowała rynek biur w naszym kraju. Zasoby powierzchni biurowej w mieście sięgają 3,5 mln mkw. i są o ok. 80 proc. większe od powierzchni biurowej na wszystkich głównych rynkach regionalnych razem wziętych, obliczają analitycy Cushman & Wakefield. W Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Poznaniu i Łodzi jest łącznie ponad 1,9 mln mkw. biur. Realizowane jest obecnie kolejne 250 tys. mkw. powierzchni biurowej. W raporcie tej firmy znajdziemy informacje, że popyt na powierzchnie biurowe wzrósł o 36 proc. biorąc pod uwagę średnią z ostatnich pięciu lat. Dlatego właśnie aktywność deweloperów w tym segmencie rynku komercyjnego nasila się. – Na warszawskim rynku wciąż panuje deficyt powierzchni biurowych. Szczególnie takich, których stawki nie są wygórowane tak, jak w ścisłym centralnym mieście. Dlatego zdecydowaliśmy się na realizację projektu, którego budowa zostanie zakończona w ostatnim kwartale bieżącego roku. Realizacja pierwszego etapu Inwestycji Kijowska kosztowała 42 mln zł. Niebawem oddana zostanie do użytku powierzchnia biurowa w zrewitalizowanej zabytkowej kamienicy (3 tys. mkw.) przy ul. Kijowskiej 5 i przylegającym do niej nowoczesnym budynku biurowym (5 tys. mkw.) – mówi Andrzej Ołdakowski, prezes PBM Południe Development – W przyszłym roku zamierzamy kontynuować realizację kompleksu, choć bierzemy pod uwagę także sprzedaż nieruchomości – dodaje.

Inwestycje w Europie

Aktywność inwestorów w przypadku inwestycji komercyjnych daje się zauważyć też w naszej części Europy. Na przestrzeni ostatniego roku wartość inwestycji w tym segmencie rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej wzrosła o 4,4 miliarda euro (dane z najnowszego raportu CB Richard Ellis). W pierwszych pięciu miesiącach 2011 roku w porównaniu z tym samym okresem rok wcześniej nastąpił wzrost aż o 180 proc. wartości zainwestowanych pieniędzy w nieruchomości komercyjne w tej części Europy, głównie w Polsce, Czechach i Rosji.

Analitycy Deutsche Bank Research także wskazują na gwałtowny wzrost zainteresowania nieruchomościami komercyjnymi w całej Europie na przestrzeni ostatnich lat. W 2010 roku obroty na tym rynku wzrosły o około 40 proc. To efekt szerszego trendu, jaki można zaobserwować wśród inwestorów, którzy wrócili do inwestycji w obszarze nieruchomości komercyjnych po trudnych latach 2008-2009, gdy wielkość transakcji spadła aż o 75 proc.

Więcej na www.pbmdevelopment.pl

PBM Południe Development