



INWESTYCJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

W 2004 r. najsilniejsze zainteresowanie inwestycjami w polskie nieruchomości było ze strony inwestorów z Austrii, Stanów Zjednoczonych, Niemiec i Irlandii. Kwota zainwestowana na rynku nieruchomości osiągnęła wartość 1,25 mld euro, czyli dwa razy więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku zgodnie z podanymi danymi CB Richard Ellis Polska¹.

Całkowita wartość inwestycji w Europie Środkowej i Wschodniej wyniosła 3,9 mld euro i był to wzrost o 65% w stosunku do roku poprzedniego². W 2005 r. oczekuje się, iż wartość inwestycji przekroczy 4 mld euro. Analitycy podkreślają, iż w okresie ostatnich dwóch lat zaobserwowano wzmożone zainteresowanie sektorem powierzchni magazynowych, hotelowych i mieszkaniowych w Europie Środkowej i Wschodniej.

W okresie lat 1997-2004 wartość inwestycji szacowana jest w przedziale 3,15- 3,75 mld euro.

W nieruchomości komercyjne ogółem zainwestowano 3,15 mld euro (Cushman&Wakefield Healey & Baker, Rzeczpospolita, 2005.02.28).

KRAJ	OGÓLEM ZAINWESTOWANO W NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE W LATACH 1997-2004	INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE W 2004 R.
Polska	3,15 mld euro	600 mln euro
Czechy	2,18 mld euro	840 mln euro
Węgry	1,36 mld euro	730 mln euro

Źródło: Cushman & Wakefield Healey & Baker (Rzeczpospolita, 2005.02.28)

Według Jones Lang LaSalle³ wolumen transakcji inwestycyjnych w latach 1998-2004 wyniósł 3,517 mld euro, gdzie 2,215 mld euro były to transakcje powierzchnią biurową, 1,016 mld euro transakcje powierzchnią handlową, 141 mln euro magazyny oraz 145 mln euro hotele.

Rynek nieruchomości dojrzewa, wzrasta również świadomość poszczególnych graczy na rynku, o czym świadczy zmniejszenie ilości spekulacyjnych inwestycji i wzrost liczby biurowców z zawartymi umowami najmu (pre-let) w trakcie budowy.⁴

¹ N. Wade, CB Richard Ellis Polska: „Wschodnia konkurencja dla Warszawy”, Rzeczpospolita, 2005.04.04

² „CEE Investment Market View” – raport CB Richard Ellis, N. Wade, CB Richard Ellis Polska, Rzeczpospolita, 04.04 2005 r. oraz Market View, European Investment, Q4 2004 r., CB Richard Ellis

³ T. Trzosto: „Ocena atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości”, Seminarium „Biznes i ryzyko finansowania na rynku nieruchomości”, organizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego i Gdańską Akademię Bankową, 21 kwietnia 2005 r.

⁴ M Cieślak, Pricewaterhouse Coopers: „Dobre towarzystwo”, Nieruchomości, budownictwo, Rzeczpospolita, 16.05.2005 r.



W centrum zainteresowania inwestorów obecnie znajdują się biurowce warszawskie, gdzie poza Centralnym Obszarem Biznesu⁵, dużym zainteresowaniem cieszą się biurowce na Mokotowie, Woli i Ochocie, ale rośnie też popyt na powierzchnie biurowe w innych miastach Polski, jak na przykład w Poznaniu i Trójmieście.

W przypadku centrów handlowych⁶ poza stolicą inwestorzy zainteresowani są Krakowem, Katowicami i okolicznymi miastami Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego, Wrocławiem, Poznaniem oraz Trójmiastem.

Ryzyko inwestorów jest odzwierciedlone w stopie kapitalizacji na rynku nieruchomości, które są w Polsce wyższe niż w krajach Europy zachodniej.

Z najnowszego raportu firmy CB Richard Ellis⁷ wynika, iż w Warszawie i innych stolicach tego regionu najwyższe stopy kapitalizacji inwestycji osiągane są w nowoczesnych obiektach przemysłowych, a najbardziej rozwinięty jest rynek inwestycji w nieruchomości biurowe. Zarówno na rynku powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych obserwuje się obniżanie stóp kapitalizacji. Stopy kapitalizacji na rynku powierzchni handlowych są o około 1% wyższe w porównaniu z rynkiem powierzchni biurowych. Najwięksi inwestorzy na rynku inwestycyjnym nieruchomości to przede wszystkim: wyspecjalizowane fundusze inwestycyjne nieruchomości, fundusze oportunistyczne, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, zamknięte fundusze inwestycyjne, prywatni inwestorzy⁸. Fundusze inwestujące na rynku nieruchomości to między innymi: DB Real Estate, Deka Immobilien, SachsenFonds, AKRON CEE, Europolis, IMMOEAST, MAIL, Apollo Real Estate Advisors, Hetman/GE Real Estate, Rodamco. Polskie fundusze to ARKA BZ WBK i Skarbiec Rynku Nieruchomości.

Od pewnego czasu zagraniczne fundusze inwestycyjne⁹, które do tej pory były zainteresowane głównie sektorem biurowym, coraz częściej dywersyfikują swoje inwestycje nie tylko ze względu na lokalizację, ale również z uwagi na rodzaj nieruchomości. Centra handlowe i logistyczne są już od dawna przez nie poszukiwane, obecnie ich uwagę zaczynają przyciągać również inwestycje w sektor mieszkaniowy.

⁵ P. Ciupek, *Cushman&Wakefield Healey & Baker: „Inwestycje w nieruchomości”, Rzeczpospolita, 28.02.2005 r.*

⁶ P. Ciupek, *Cushman&Wakefield Healey & Baker: „Inwestycje w nieruchomości”, Rzeczpospolita, 28.02.2005 r.*

⁷ „Inwestycje na rynku nieruchomości”, *Rzeczpospolita, 2005.03.14*

⁸ A. Staniszevska, *DTZ Research, materiały dydaktyczne IX edycji kursu specjalistycznego „WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA CELÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO udzielanego przez banki uniwersalne i hipoteczne” organizowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 2004 r.*

⁹ M. Cieślak, *Pricewaterhouse Coopers: „Dobre towarzystwo”, Nieruchomości, budownictwo, Rzeczpospolita, 16.05.2005 r.*