

Poszukiwane obiekty handlowe w dużych miastach

Ostatnie zmiany legislacyjne dotyczące otwarć sklepów w niedziele oraz podatku od nieruchomości komercyjnych nie zniechęciły do inwestowania zarówno podmiotów o ugruntowanej pozycji na rynku, jak i nowych graczy. Podobnie jak w ubiegłym roku, w 2018 spodziewamy się znaczącego udziału transakcji portfelowych w całkowitym wolumenie inwestycyjnym. O aktualnym zainteresowaniu inwestorów obiektami handlowymi opowiada Jędrzej Suchowolec, Senior Advisor w firmie Cresa Polska.

Czy polski rynek inwestycyjny nieruchomości handlowych pozostaje atrakcyjny dla zagranicznych funduszy?

Jędrzej Suchowolec, Senior Advisor w firmie Cresa Polska: Tak, nieruchomości handlowe są poszukiwane przez zagranicznych inwestorów. Utrzymujące się wysokie tempo rozwoju rynku handlowego w Polsce odzwierciedlone jest w wolumenie transakcji inwestycyjnych, który w 2017 r. utrzymał się na podobnym jak w poprzednim roku wysokim poziomie – ok. 1,9 miliarda euro. Szczególnie dużą aktywność odnotowano w drugim kwartale oraz pod koniec roku, kiedy sfinalizowane zostały transakcje za odpowiednio ponad 800 i 600 mln euro.

Sektor nieruchomości handlowych wręcz zdominował rynek transakcyjny w minionym roku, co częściowo było efektem relatywnie niewielkiej aktywności inwestycyjnej w sektorze biurowym, a także zawarciem licznych znaczących transakcji, w tym portfelowych. Należy tu wymienić sprzedaż portfela Fashion House przez Peakside do funduszu Deutsche Asset & Wealth Management za ponad 200 mln euro, sprzedaż portfela IKEA do Pradera za ponad 230 mln euro, a także nabycie portfela nieruchomości od Blackstone za około 170 mln euro. Największą pojedynczą transakcją zakupu było natomiast nabycie centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu przez Union Investment za 380 milionów euro.

Jak wysoka jest rentowność nieruchomości handlowych?

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości handlowych uległy w minionym roku kompresji do poziomu około 5.00%. W odniesieniu do 10-letnich obligacji rządowych strefy euro, których rentowność oscyluje wokół 1%, inwestycje w dobre obiekty handlowe należy uznać za atrakcyjną alternatywę lokowania środków z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu i ryzyka. Na rosnące ceny centrów handlowych w Polsce ma wpływ kilka czynników: dobra sytuacja gospodarcza w naszym kraju, atrakcyjny poziom stóp kapitalizacji względem Europy Zachodniej, relatywnie niskie koszty pozyskania finansowania oraz ograniczona podaż wysokiej jakości projektów przeznaczonych na sprzedaż, która wymusza konkurencję pomiędzy inwestorami. W przypadku drugorzędnych projektów, bez określonego potencjału rozwoju, notujemy mniejsze zainteresowanie oraz mniej wyraźną kompresję stóp kapitalizacji.

Kto kupuje obiekty handlowe w Polsce?

Obiekty o dużej skali z dominującą pozycją na rynku wybierały w ubiegłym roku głównie fundusze niemieckie. Znaczną rolę odegrał także kapitał z południowej Afryki. Mogliśmy również zaobserwować debiuty na polskim rynku inwestycyjnym z udziałem podmiotów z Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Czech oraz Węgier.

Czego możemy spodziewać się w 2018 roku?

Bieżący rok zapowiada się obiecująco, ponieważ finalizowanych będzie kilka dużych transakcji, z których część planowana była początkowo na miniony rok. Spodziewamy się kontynuacji zainteresowania ze strony podmiotów południowoafrykańskich, niemieckich, a także dalszego wzrostu zainteresowania ze strony funduszy azjatyckich oraz z Europy Środkowo-Wschodniej. Na rynku obserwowana będzie konsolidacja, poprzez przejmowanie kolejnych nieruchomości przez dominujących, czołowych graczy. Najbardziej poszukiwane będą projekty atrakcyjnie zlokalizowane w głównych aglomeracjach, jednak ich ograniczona podaż może sprawić, że inwestorzy skierują swą uwagę także ku mniejszym miastom.