**Savills IM o możliwościach inwestycyjnych na rynku nieruchomości, wynikających ze zmian na rynkach kapitałowych**

* **Według badania przeprowadzonego przez Savills IM, 70% inwestorów przewiduje, że inwestycje
w nieruchomości utrzymają się na obecnym poziomie lub wzrosną w ciągu kolejnych 12 miesięcy.**
* **Według Savills IM sektory atrakcyjne w długim terminie pod względem inwestycyjnym to: sektor magazynowy, supermarkety i parki handlowe z przewagą operatora spożywczego oraz najlepsze biura klasy A, zlokalizowane w centralnych dzielnicach biznesowych (CBD).**
* **Na znaczeniu zyskuje także sektor inwestycji alternatywnych. Jest on coraz bardziej popularny wśród inwestorów, którzy chcą uwzględnić element wartości dodanej w swoich portfelach.**

**26 listopada 2020 r.** Savills Investment Management (Savills IM), międzynarodowy menedżer inwestycyjny rynku nieruchomości prognozuje, że biura w centralnych dzielnicach biznesowych miast (CBD), supermarkety i parki handlowe z rozbudowaną ofertą gastronomiczną oraz centra logistyczne w kluczowych lokalizacjach w Europie będą najbardziej atrakcyjnymi klasami aktywów w 2021 roku. Zdaniem Savills IM, popularność tych aktywów będzie rosła wraz ze stopniowym powrotem zaufania inwestorów po kryzysie wywołanym przez COVID-19.

Chociaż w przyszłym roku zatrzymanie pandemii pozostanie tematem numer jeden, rok 2021 będzie obfitował w inne wyzwania. W pełni doświadczymy skutków opuszczenia Unii Europejskiej przez Wielką Brytanię. Widoczne będą ryzyka związane ze zmianami klimatycznymi, rosnącymi nierównościami
i utrzymującymi się napięciami geopolitycznymi, co może stanowić zagrożenie dla globalnej stabilności. Dlatego uwzględnianie negatywnego wpływu tych zjawisk na istniejące portfele oraz nowe inwestycje zyskuje na znaczeniu. Częściowo wiąże się to z wykorzystaniem trendów strukturalnych, które wyraźnie przyspieszyły wskutek COVID-19.

Savills IM w raporcie *Outlook 2021:* „*Budowanie odporności globalnych portfeli nieruchomości*”, nie przewiduje dalszego pogorszenia sytuacji w sektorze biurowym, mimo zwiększenia się skali pracy elastycznej na skutek pandemii. Dobrze skomunikowane biura zlokalizowane w centralnych obszarach biznesu pozostaną ważne. Z kolei aktywa handlowe w segmencie spożywczym wykazują odporność na negatywne skutki pandemii, co jest impulsem do ich zakupu przez inwestorów typu core i core-plus. W raporcie podkreślono, że sektor logistyczny, który jest wyraźnym wygranym czasu pandemii ze względu na wzrosty udziału sprzedaży online, nadal będzie wspierany solidnymi czynnikami fundamentalnymi i pozytywnymi zmianami strukturalnymi. Przy niskiej rentowności tradycyjnych klas nieruchomości – biurowych, przemysłowych i handlowych – inwestorzy poszukują alternatywnych segmentów, takich jak: prywatne akademiki i domy dla studentów, mieszkania na wynajem czy domy senioralne.

Z najnowszych badań1 ujętych w raporcie wynika, że 59% inwestorów na całym świecie spodziewa się ożywienia na rynkach nieruchomości w Europie w 2021 r., a nieco ponad połowa (52%) przewiduje, że rozpocznie się ono pomiędzy II a IV kwartałem przyszłego roku. Ponad 45% inwestorów wskazuje, że inwestycje w nieruchomości wzrosną w ciągu najbliższych 12 miesięcy, a 25% uważa, że poziom inwestycji nie ulegnie zmianie.

**Andreas Trumpp, Head of Research, Europe, w Savills IM**, skomentował:

„*Przeprowadzone przez nas badania pokazują, że inwestorzy są pewni 2021 roku, a niedawne pozytywne doniesienia dotyczące dostępności szczepionki mogą dodatkowo przyspieszyć ożywienie gospodarcze, poprawić nastroje i pomóc w ponownym przepływie inwestycji transgranicznych.*

*Pandemia spowodowała szereg zakłóceń w gospodarce i na rynkach nieruchomości komercyjnych. Niemniej jednak, szukając nowych możliwości, inwestorzy powinni uwzględniać trendy strukturalne, które przyspieszyły wskutek COVID-19*.”

**Polska**

Średnio- i długoterminowe prognozy dotyczące polskiego rynku nieruchomości komercyjnych są pozytywne, ponieważ podstawowe czynniki decydujące o sukcesie gospodarczym kraju pozostają niezmienione. Ponadprzeciętne wydatki na infrastrukturę, bezpośrednie inwestycje zagraniczne, popyt na produkty krajowe oraz konkurencyjność gospodarki nadal decydują o atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości.

Polska pozostaje jednym z najbardziej pożądanych rynków magazynowych w Europie. Pomimo pandemii, jego wysoka płynność i popularność wśród kapitału napędza wolumen transakcji i utrzymuje lub w pewnych przypadkach powoduje wzrost cen obiektów magazynowych. Z uwagi na stabilny popyt ze strony najemców ryzyko po stronie podaży jest umiarkowane. Inwestorzy na polskim rynku coraz częściej wchodzą w partnerstwa strategiczne z deweloperami w celu długoterminowego zabezpieczenia dostępu do aktywów. Savills IM przewiduje, że w kolejnych miesiącach trend ten się utrzyma, a dodatkowo dzięki rozwojowi infrastruktury i połączeń komunikacyjnych na znaczeniu zyskają rynki w północnej, zachodniej i wschodniej części Polski. Savills IM spodziewa się też postępującej specjalizacji inwestorów w ramach dedykowanych strategii logistycznych.

Z kolei rynek biurowy, podobnie jak w innych krajach, boryka się z wyzwaniami wywołanymi pandemią. Spodziewany spadek popytu na powierzchnię biurową, niechęć najemców do podejmowania długoterminowych zobowiązań umownych w warunkach niepewności dotyczącej przyszłego modelu pracy, wpływ pandemii na stabilność czynszów, konkurencja ze strony podnajmów, czy rosnące pakiety zachęt w krótkim terminie wpłyną na poziomy zwrotów z tej klasy aktywów. Natomiast czynniki fundamentalne, w tym koszty pracy, pozostają w Polsce atrakcyjne w porównaniu z rynkami w Europie Zachodniej, co przekłada się na dobre perspektywy sektora biurowego w długim terminie. Savills IM prognozuje, że stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości biurowe mogą wzrosnąć o 25-50 punktów bazowych, przy czym różnica w stopach kapitalizacji między Warszawą a kluczowymi rynkami regionalnymi może się zmniejszać.

Poza sektorem hotelowym, sektor handlowy w Polsce ucierpiał w największym stopniu
w wyniku pandemii. W związku z tym, Savills IM spodziewa się korekty cen obiektów handlowych, za wyjątkiem tych najlepszych. Powodami są przewidywany spadek popytu ze strony najemców, zmiana przyzwyczajeń zakupowych, dynamiczny wzrost sprzedaży online oraz presja na obniżkę czynszów. Wśród rekomendowanych nieruchomości o najlepszych perspektywach wzrostu wartości należy wyróżnić centra wyprzedażowe i parki handlowe z rozbudowaną ofertą spożywczą.

Jak wynika z raportu Savills IM Outlook 2021, warto uważnie przyglądać się dynamicznie rosnącemu rynkowi instytucjonalnego wynajmu mieszkań. Wyższe stopy zwrotu w porównaniu z Europą Zachodnią, fundamentalny deficyt zasobów mieszkaniowych odpowiedniej jakości oraz utrudniona dostępność finansowania w połączeniu z początkową fazą rozwoju rynku i spodziewaną zmianą podejścia do posiadania nieruchomości, zwiększają atrakcyjność tej klasy aktywów dla graczy gotowych na nieco wyższy profil ryzyka.

Kluczowe rekomendacje inwestycyjne:

* Nowoczesne centra dystrybucyjne przy głównych szlakach komunikacyjnych oraz obiekty typu multi-let zlokalizowane w pobliżu obszarów miejskich.
* Najwyższej jakości aktywa biurowe w Warszawie, stanowiące część projektów mixed-use oraz wyselekcjonowane projekty biurowe w kluczowych miastach regionalnych.
* Centra wyprzedażowe i parki handlowe z wiodącym udziałem najemców spożywczych.

**Piotr Trzciński, Head of Investment – Poland w Savills IM**, skomentował:

*„Polska pozostaje liderem w Europie Środkowej pod względem atrakcyjności dla inwestorów, oferując relatywnie wysoką premię za ryzyko. Pomijając efekt COVID-19, uważam, że przyszły poziom aktywności na rynku będzie zależał głownie od dostępności odpowiedniego produktu oraz źródeł pochodzenia kapitału. Z racji na potencjał, położenie, czy chłonny i duży rynek wewnętrzny, Polska jest postrzegana wśród wielu inwestorów zagranicznych jako ciekawy element dywersyfikacji geograficznej, często w kontekście szerszych strategii pan-europejskich. Mam też nadzieję, że upowszechnienie się szczepionki na COVID-19 pod koniec roku 2021, ograniczy negatywny wpływ niepewności
i zredukowanej mobilności na kondycję naszego rynku inwestycyjnego.*

*Jestem też przekonany, że znaczenie odpowiedzialnego inwestowania w Polsce będzie rosło. ESG to znacznie więcej niż kolejny zielony certyfikat. Ci uczestnicy rynku, którzy w swoich strategiach świadomie uwzględnią odpowiedzialność m.in. za wpływ nieruchomości na środowisko, użytkownika czy społeczność lokalną, nie tylko przyczynią się do upowszechnienia się obiektów bezpiecznych oraz przyjaznych człowiekowi i otoczeniu, ale w długim terminie lepiej ochronią wartość inwestycji
w porównaniu z tymi inwestycjami, przy których aspekt ESG nie był brany pod uwagę.”*

Najważniejsze tematy w ujęciu pan-europejskim, na które wskazano w raporcie Savills IM Outlook 2021, obejmują następujące zagadnienia.

**Sektor magazynowy będzie preferowany przez inwestorów w 2021 roku**

Sektor magazynowy pozostanie jasnym punktem na mapie rynku nieruchomości. Sentyment inwestorów pozostanie pozytywny, między innymi dzięki wzrostowi udziału sprzedaży online i ogólnie niskiemu wskaźnikowi pustostanów. Savills IM rekomenduje inwestycje w nowoczesne centra dystrybucyjne, zlokalizowane w głównych klastrach logistycznych w całej Europie w pobliżu autostrad oraz sieci transportowych, które są zabezpieczone długoterminowymi umowami.

Ponadto, rekomendacje obejmują strategię ukierunkowaną na miejskie centra logistyczne, która mimo pogarszającej się koniunktury na rynku, pozwala wykorzystać trend rozwoju e-handlu i postępującej urbanizacji. Z badań przeprowadzonych przez Savills IM wynika, że logistyka jest czołowym sektorem preferowanym przez inwestorów na rynku nieruchomości – 57% z nich przewiduje wzrastające inwestycje w duże centra dystrybucyjne, natomiast 55% w logistykę ostatniej mili oraz miejskie magazyny.

Kluczowe rekomendacje inwestycyjne:

* Aktywa najlepszej jakości (core oraz core plus) z dobrymi, długoterminowymi umowami
w głównych klastrach logistycznych w całej Europie.
* Nowoczesne centra dystrybucyjne przy głównych autostradach oraz sieciach transportowych, takich, jak: korytarze Morze Północne – Bałtyckie, Morze Północne – Śródziemnomorskie oraz korytarz atlantycki.
* Obiekty logistyczne na rynkach regionalnych w dobrze skomunikowanych lokalizacjach we Francji, Niemczech i Wielkiej Brytanii.
* Obiekty logistyczne w obszarach miejskich i nieruchomości typu multi-let w pobliżu dużych
i gęsto zaludnionych obszarów w całej Europie.

**Sektor handlowy – odporność handlu detalicznego w segmencie spożywczym i dyskontów**

Aktywa oparte na segmencie spożywczym, cechują się relatywnie stabilnym cash flow, dzięki czemu będą odpowiednim produktem dla inwestorów zainteresowanych strategią typu core/core-plus. Z badań Savills IM wynika, że 80% globalnych inwestorów na rynku nieruchomości spodziewa się, że inwestycje w obiekty handlowe oparte na ofercie spożywczej wzrosną lub pozostaną na tym samym poziomie. Atrakcyjne zwroty skorygowane o ryzyko są nadal dostępne również dla inwestorów w segmencie centrów typu outlet w Europie Zachodniej.

Kluczowe rekomendacje inwestycyjne:

* Duże parki handlowe z bogatą ofertą gastronomiczną oraz centra dzielnicowe
w największych aglomeracjach w całej Europie.
* Formaty handlowe z artykułami codziennego użytku i artykułami spożywczymi, takie jak: supermarkety i sklepy dyskontowe na terenach miejskich w całej Europie.
* Centra outletowe w segmentach „convenience” i „destination” w Europie Zachodniej.

**Biura z nami zostaną**

Choć tylko 16% inwestorów na rynku nieruchomości przewiduje wzrost inwestycji w biurowce zlokalizowane w CBD w 2021 roku, a 43% uważa, że poziom tych inwestycji spadnie,1 to eksperci Savills IM wierzą, że obiekty efektywnie zaprojektowane, dostępne i oferujące szeroką gamę udogodnień oraz znajdujące się w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, prawdopodobnie osiągną w perspektywie długoterminowej lepsze wyniki. Praca w biurze ułatwia dzielenie się wiedzą, naukę
i mentoring. Poprawia też kreatywność i wydajność pracy. Poza tym, biuro jest miejscem interakcji społecznych, wspierających kulturę korporacyjną opartą na współpracy i produktywności.

Kluczowe rekomendacje inwestycyjne:

* Najwyżej jakości biurowce typu multi-let (o profilu ryzyka core i core-plus) w pobliżu węzłów komunikacyjnych w centralnych obszarach biznesu oraz w dobrze rozwiniętych lokalizacjach na obrzeżach miast w całej Europie.
* Nieruchomości biurowe typu core z możliwością długoterminowego generowania przychodu
w miastach regionalnych, głównie w Niemczech, Francji, Holandii i Polsce.

**Rośnie znaczenie inwestycji alternatywnych z sektora „living”**

Sektory alternatywne, takie jak domy senioralne czy akademiki i domy studenckie stanowią dobry zakup dla coraz większego grona inwestorów. Kluczowe czynniki kreujące popyt na takie produkty, związane ze starzeniem się populacji z jednej strony i zmianami w sektorze szkolnictwa wyższego z drugiej, nie uległy zmianie.

Kluczowe rekomendacje inwestycyjne:

* Budynki mieszkalne, w szczególności budynki wielorodzinne z mieszkaniami
na wynajem oraz akademiki i domy studenckie, zwłaszcza w Wielkiej Brytanii. Placówki opieki zdrowotnej i opieki nad osobami starszymi (np. we Włoszech), zapewniające długoterminowy, stabilny przychód.

Pełna wersja raportu Savills IM Outlook 2021 dostępna jest do pobrania pod linkiem: <https://www.savillsim.com/research/outlook-2021.aspx>

**Źródło:** Badanie przeprowadzone w imieniu Savills Investment Management przez PollRight wśród 122 inwestorów instytucjonalnych w październiku 2020 r. Inwestorzy pochodzą z globalnej bazy danych obejmującej Amerykę Północną, Wielką Brytanię i kontynentalną Europę, przy średniej wartości zarządzanych aktywów inwestycyjnych na rynkach nieruchomości wynoszącej 18,9 miliardów funtów (25 miliardów dolarów).

**O Savills Investment Management:**

* Savills Investment Management jest międzynarodowym menedżerem inwestycyjnym w sektorze nieruchomości, posiadającym biura w Amsterdamie, Kopenhadze, Frankfurcie, Hamburgu, Jersey, Katowicach, Londynie, Luksemburgu, Madrycie, Mediolanie, Monachium, Paryżu, Sztokholmie, Warszawie, Singapurze, Tokio i Sydney.
* W skali globalnej Savills Investment Management zarządza nieruchomościami o wartości około 20,5 mld EUR (stan na koniec Q2 2020 roku).
* Savills Investment Management oferuje kompleksowe usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami
i funduszami w formie mandatów inwestycyjnych oraz produktów funduszowych dla szerokiego spektrum inwestorów, w tym firm ubezpieczeniowych, funduszy emerytalnych, fundacji i *family offices*. Strategie inwestycyjne obejmują przekrój od strategii typu core po strategię oportunistyczną.
* Savills Investment Management jest częścią Savills Group, której spółką dominująca jest notowana na londyńskiej giełdzie Savills plc.
* W Polsce Savills Investment Management zarządza obecnie aktywami w trzech sektorach rynku nieruchomości komercyjnych: biurowym, powierzchni logistycznych i handlowym. Ich łączna wartość wynosi około 1.5 mld EUR. Wśród nich znajdują się m.in. kompleks biurowy Gdański Business Center w Warszawie, Centrum Dystrybucyjne Amazon w Gliwicach, Centrum Dystrybucyjne Leroy Merlin w Piątku pod Łodzią, Centrum Dystrybucyjne H&M w Bolesławcu czy Galeria Katowicka.

**Kontakt dla mediów:**

**Savills Investment Management Poland**

Krzysztof Wielgus

Advanced PR

Tel. +48 728 826 023

E: kwielgus@advancedpr.pl