

INFO PRASOWE

Warszawa, dn. 15.04.2021

**Dla kogo będą budować deweloperzy**

**Globalny kapitał inwestycyjny, poszukujący bezpiecznych opcji na rynkach nieruchomości stawia dziś na mieszkaniówkę. Polska jest na celowników największych, światowych graczy inwestujących w sektorze PRS**

Dla funduszy budujących portfele mieszkań na wynajem jesteśmy jedną z najatrakcyjniejszych lokalizacji w Europie. Ich aktywność sprawiła, że rynek wynajmu instytucjonalnego mieszkań (PRS ), który w naszym kraju powoli kształtuje się od kilku lat, teraz mocno przyspieszył.

- Sektor PRS skupia w Polsce na ten moment kilka tysięcy mieszkań i apartamentów, ale jego wzrost w najbliższych 18 miesiącach będzie spektakularny. Trend związany z rozwojem tego segmentu widoczny jest w całej Europie, ale w Polsce możemy obserwować ciekawy proces jego narodzin. Pierwsze portfele mieszkań dopiero się tworzą. Nie mamy jeszcze standardów i infrastruktury niezbędnej do funkcjonowania rynku wynajmu instytucjonalnego mieszkań. Brakuje, nie tylko gotowych nieruchomości, których poszukują inwestorzy, ale także wyspecjalizowanych w ich budowie deweloperów czy zarządców. Inwestorzy podpisują umowy i czekają na realizację projektów. By poszerzyć dostęp do produktów inwestycyjnych fundusze zaczęły również przejmować spółki deweloperskie budujące mieszkania – zauważa Bartłomiej Zagrodnik, Managing Partner/CEO w Walter Herz.

**Polska zapewnia wyższe zyski**

Zdaniem analityków Walter Herz, niedługo będziemy obserwować serię kolejnych transakcji w sektorze PRS. Wielu **inwestorów, którzy** poszukują silnej kotwicy dla kapitału, **wyraża bowiem zainteresowanie wejściem do Polski. Fundusze, które tworzą już u nas swoje portfolio mają z kolei szeroko zakrojone plany rozbudowy oferty. Obejmują one zakup tysięcy mieszkań zlokalizowanych w największych miastach w kraju. – Motywacją do inwestowania w Polsce jest z pewnością utrzymujący się wciąż duży** niedobór mieszkań. Silnym magnesem są również stopy zwrotu, które kształtują się u nas na poziomie 5-6 proc. O 1,5 do 2 proc. wyższym niż w krajach Europy Zachodniej - informuje Bartłomiej Zagrodnik.

W 2020 roku wartość inwestycji w sektorze PRS wyniosła w Polsce 250 mln euro. To duży wzrost w porównaniu z wolumenem transakcji odnotowanym w 2019 roku, który jak podaje Walter Herz, miał wartość około 300 mln zł.

Nasz rynek najmu dysponuje zaledwie kilkunastoma procentami całkowitych zasobów lokalowych, jakie mamy w Polsce. Wynajmowane mieszkania należą głównie do właścicieli indywidualnych. Największym instytucjonalnym właścicielem portfela mieszkań na wynajem jest jak dotąd państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem, którym zarządza Bank Gospodarstwa Krajowego. W jego rękach jest ponad 2 tys. mieszkań zakupionych od firm deweloperskich w Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi.

**Rosną portfele mieszkań na wynajem**

Około 1,9 tys. mieszkań we Wrocławiu, Łodzi i Warszawie skupia natomiast prywatna platforma Resi4Rent, utworzona przez firmę deweloperską Echo Investment oraz Griffin Real Estate w imieniu globalnego funduszu inwestycyjnego PIMCO. Do 2025 roku firma planuje rozszerzyć ofertę do 10 tys. mieszkań, zlokalizowanych także w Krakowie, Gdańsku i Poznaniu.

- Z zapowiedzi inwestorów wynika, że w ciągu najbliższych dwóch trzech lat rynek PRS w naszym kraju może wzrosnąć do ponad 20 tys. mieszkań, a przez kolejne dwa nawet potroić te zasoby. Już w tym roku możemy spodziewać się kilku dużych transakcji, w tym także umów typu forward funding, w ramach których fundusze uczestniczą w finansowaniu budowy projektów. Zainteresowane wejściem do Polski są zarówno fundusze europejskie, jak i kapitał izraelski i amerykański. Do największych firm aktywnych na naszym rynku należy m.in. TAG Immobilien, Resi4Rent, Heimstaden Bostad, Golub GetHouse, Catella, Aurec Capital Poland, Van der Vorm Vastgoed, czy Zeitgeist Asset Management – mówi Katarzyna Tencza, Associate Director Investment&Hospitality w Walter Herz.

Katarzyna Tencza zaznacza, że firmy deweloperskie są otwarte na współpracę z funduszami. Oczekują jednak marży na satysfakcjonującym poziomie. – To właśnie ze względu na możliwość uzyskania wyższej marży deweloperzy nadal preferują sprzedaż detaliczną. Mimo obecnej sytuacji zainteresowanie zakupem mieszkań ze strony indywidualnych odbiorców jest wciąż bardzo duże, nawet przy rosnących cenach. Ewentualny, znaczący spadek popytu przyniósłby funduszom większy dostęp do produktu – dodaje Katarzyna Tencza.

**Ta historia zaczęła się w 2018 roku**

Pionierska transakcja na naszym rynku w sektorze PRS miała miejsce w 2018 roku, kiedy fundusz Bouwfonds Investment Management za blisko 100 mln zł kupił od Matexi Polska budynek ze 193 mieszkaniami przy ulicy Pereca w Warszawie, który w całości przeznaczony został na wynajem instytucjonalny.

Do jednych z pierwszych transakcji należał również zakup przez niemiecki fundusz Catella Residential Investment Management 72 apartamentów w wieży Złota 44. Obecnie w posiadaniu funduszu jest 560 mieszkań w Warszawie i Krakowie.

Pod wynajem przeznaczone jest też 175 lokali, które LRC Group pod marką Vonder Europe nabyła w inwestycji Pacific Residence na warszawskim Powiślu. Inwestor kupił także od firmy Golub GetHouse 170 metrową wieżę mieszkalną z 900 apartamentami na wynajem, która ma stanąć przy Grzybowskiej 59 w Warszawie. Golub Gethouse ma także w planach budowę kompleksu na Służewcu z 380 mieszkaniami na wynajem i wieżowca z około 500 mieszkaniami na warszawskiej Woli.

**Na początku ubiegłego roku byliśmy również świadkami przejęcia wrocławskiej firmy**deweloperskiej Vantage Development przez niemiecką firmę TAG Immobilien, która zarządza wNiemczech ponad 84 tys. mieszkań na wynajem. W Polsce w ciągu najbliższych 5 lat inwestor zamierza zgromadzić zasoby sięgające nawet do 20 tys. mieszkań. Pierwsze z nich mają trafić na wrocławski rynek najmu pod marką Vantage Rent.

**Sypią się kolejne transakcje**

W minionym roku także Aurec Capital Poland pod marką LivUp, realizował swoją trzecią transakcję w sektorze PRS w Polsce. Firma nabyła nieruchomość przy ulicy Targowej w Warszawie, gdzie mają powstać trzy budynki ze 150 mieszkaniami. Wcześniej za ponad 100 milionów zł spółka kupiła od Matexi Polska realizowany w Warszawie projekt Puławska 186 z ponad 200 mieszkaniami, które trafią na rynek w przyszłym roku.

Pod koniec 2020 roku o zakupie budowanych w Gdańsku czterech budynków z 210 mieszkaniami poinformował Zeitgeist Asset Management. Za 81 mln euro firma kupiła też kompleks budynków u zbiegu ulicy Nowogrodzkiej i św. Barbary w Warszawie.

Ponad 80 proc. mieszkań od Nexity Polska w warszawskim budynku La Praga w ubiegłym roku kupił również holenderski fundusz Van der Vorm Vastgoed, który działa w naszym kraju od kilku lat.

Początek tego roku przyniósł kolejną dużą transakcję. Szwedzki operator Heimstaden Bostad za 380 mln zł w projektach, Moko Botanika, Studio Okęcie i jednym z budynków w inwestycji Unique Tower nabył prawie 650 mieszkań od firmy Marvipol. 640 mieszkań na warszawskiej Pradze Północ i Służewcu w formule build-to-rent wybuduje dla niego też firma deweloperska **Eiffage Immobilier. W Polsce** Heimstaden Bostad ma w portfelu prawie 1350 mieszkań, przeznaczonych na wynajem i szerokie plany rozwoju w naszym kraju. W Norwegii, Szwecji, Danii, Holandii, Niemczech i Czechach inwestor posiada ponad 103 tys. mieszkań na wynajem.

Pierwszą transakcję na rynku PRS zawarła niedawno także firma Dekpol, która sprzedała za około 150 mln zł projekt deweloperski realizowany we Wrocławiu przy ulicy Braniborskiej z koło 300 mieszkaniami.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie kraju. Od 9 lat firma świadczy kompleksowe i strategiczne usługi doradcze w całej Polsce. Eksperci Walter Herz doradzają inwestorom, właścicielom nieruchomości i najemcom. Firma zapewnia pełną obsługę, zarówno firmom z sektora prywatnego, jak i publicznego. Doradcy Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych oraz świadczą usługi doradcze przy realizacji projektów inwestycyjnych w sektorze komercyjnym i hotelowym.

Firma ma siedzibę w Warszawie oraz oddziały regionalne w Krakowie i Trójmieście. Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski. Prowadzi szkolenia stacjonarne w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.