**Nowe możliwości inwestycyjne w ramach europejskiego sektora przemysłowego i logistycznego według Savills IM**

* **Uwaga inwestorów skupiona jest na obiektach logistycznych typu „Big Box”, jednak popyt sprawił, że stopy kapitalizacji netto dla najlepszych obiektów osiągnęły historycznie niski poziom.**
* **Dywersyfikacja portfela może zmniejszyć ryzyko płacenia zbyt wysokich cen oraz pozwolić na wykorzystanie szerszego potencjału rynku przemysłowego i logistycznego.**
* **Savills IM wskazuje solidne podstawy do inwestowania w logistykę miejską i ostatniej mili, obiekty lekkiej produkcji oraz chłodnie, które stwarzają możliwości dywersyfikacji, a także mają atrakcyjną relację ryzyka do zwrotu.**
* **Aktywa o cechach ESG są szczególnie doceniane zarówno przez inwestorów, jak
i najemców.**

**7 września 2021 r.** Savills Investment Management (Savills IM), międzynarodowy menedżer inwestycyjny rynku nieruchomości, w najnowszym raporcie podkreśla, że fundamenty rynkowe dla obiektów logistycznych typu „Big Box” są nadal solidne, ale presja na wzrost cen powodująca spadek stóp kapitalizacji oraz pojawianie się nowych kategorii obiektów
w sektorze magazynowym, oznaczają alternatywne możliwości dla inwestorów.

Według raportu zatytułowanego „Thinking outside big boxes” nadal można znaleźć okazje inwestycyjne w sektorze wielkopowierzchniowych centrów logistycznych i magazynowych. Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie, długoterminowe przesłanki leżące u podstaw popytu, takie jak wzrost gospodarczy, wolumen transakcji handlowych, poziom produkcji
i sprzedaży detalicznej, nadal stanowią ważne czynniki rozwoju tego typu aktywów. Jednak ich dostępność pozostaje ograniczona na głównych rynkach w Europie, ponieważ wskaźniki pustostanów są bliskie rekordowo niskiego poziomu. Oczekuje się, że sprzedaż internetowa, będąca najważniejszym czynnikiem napędzającym popyt na aktywa wielkopowierzchniowe związane z e-commerce, będzie szybko rosła i stanie się kluczowym elementem napędzającym popyt ze strony najemców.

Z analizy przeprowadzonej przez Savills IM wynika, że w samym 2020 roku zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię logistyczną w Europie wyniosło ponad 10 mln mkw., a do 2025 roku może wzrosnąć do 21 mln mkw.1

Savills IM zaleca jednak inwestorom ostrożność, ponieważ rosnący popyt wymusił obniżenie stóp kapitalizacji dla aktywów typu „Big Box”. Początkowe stopy kapitalizacji netto dla najlepszych obiektów kształtują się obecnie na historycznie niskich poziomach od 3,5%
do 4,0%, a na głównych rynkach europejskich bywają nawet niższe.

W raporcie wskazano, że takie podsektory, jak logistyka miejska i ostatniej mili, obiekty lekkiej produkcji oraz chłodnie, oferują obecnie inwestorom możliwości dywersyfikacji portfela, ponieważ bazują na długoterminowym trendzie opartym na szybszym przepływie towarów
i ograniczeniu podaży w obszarach miejskich.

**Alistair Ennever, Head of Logistics – Europe w Savills IM**, skomentował:

*„Długookresowe trendy ekonomiczne, technologiczne, konsumenckie i demograficzne wzmacniają silne podstawy, które już istnieją na europejskich rynkach przemysłowych
i logistycznych. Dynamiczny rozwój e-commerce został drastycznie przyspieszony przez pandemię COVID-19, jeszcze bardziej wzmacniając sukces rynku logistycznego.*

*Z tego powodu nadal dostrzegamy wartość w zakupie i tworzeniu nowoczesnych, elastycznych obiektów logistycznych i przemysłowych przy kluczowych węzłach komunikacyjnych. Należy do tego jednak podejść w bardziej selektywny sposób. Przy stopach kapitalizacji, które osiągnęły historycznie niski poziom, wybór obiektów, wzrost czynszów
i utrzymanie stabilności dochodów są obecnie najważniejszymi kryteriami dla inwestorów.”*

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

*„Sektory przemysłowy i logistyczny są uważane za jedne z najbardziej eksponowanych pod względem oddziaływania na społeczności i środowisko. Uważamy, że poprzez nadanie priorytetu działaniom z zakresu ESG, inwestorzy instytucjonalni mogą poprawić pozycję aktywów i uzyskać znaczące korzyści komercyjne.*

*Poza sektorem aktywów typu „Big Box”, inne rozwijające się sektory oferują wyższą rentowność oraz dywersyfikację ryzyka dla inwestorów gotowych podjąć większe ryzyko
i zaangażować się na wcześniejszym etapie cyklu życia takiej nieruchomości.”*

Kluczowe punkty raportu Savills IM dotyczące rozwijających się podsektorów obejmują:

**Logistykę miejską i ostatniej mili** – Savills IM przewiduje, że wzrost czynszów i wartości gruntów będzie najsilniejszy w lokalizacjach miejskich oraz na obrzeżach miast ze względu na rosnący niedobór gruntów i silny popyt najemców na obiekty z łańcucha ostatniej mili, które są zlokalizowane w pobliżu konsumentów. Savills IM szacuje, że w 2020 roku premia czynszowa w przypadku miejskich obiektów przemysłowych w porównaniu do standardowych aktywów typu prime wyniesie 45%2. Dostęp do aktywów w obszarach miejskich zgodnych
z kryteriami ESG, czyli tych najbardziej poszukiwanych przez inwestorów i najemców, stanowi obecnie wyzwanie. W związku z czym, konieczne może okazać się postawienie na strategię „zbuduj zamiast kupuj”, co wiąże się z innego rodzaju wyzwaniami.

**Lekką produkcję** – zazwyczaj o powierzchni mniejszej niż 10 000 mkw. i często zlokalizowana w granicach miast, gdzie wzrost liczby ludności oraz urbanizacja wpływają na ograniczenie podaży. Obiekty są zwykle wynajęte kilku mniejszym najemcom, co wymaga bardziej intensywnego zarządzania, ale zwiększa szanse na pozyskanie najemców
i ograniczenie okresów wakatów. Potencjał tkwi w istniejących aktywach i możliwościach związanych z ich przebudową, pomimo większej złożoności takiego procesu i związanego
z tym ryzyka. W obszarach, w których nie jest zachowana równowaga pomiędzy popytem
a podażą, możemy obserwować wzrost czynszów, ale ważna jest też ich lokalizacja i dobór zasobów.

**Chłodnie** – ten sektor ma potencjał na inwestycję długoterminową, opartą na solidnych podstawach i mniejszej zależności popytu od cyklu gospodarczego. Oprócz tradycyjnych detalistów z branży spożywczej, którzy zintensyfikowali swoją działalność online, pojawiły się nowe internetowe platformy spożywcze, a sytuacja zdrowotna na świecie doprowadziła do globalnego wzrostu popytu na artykuły medyczne wymagające chłodzenia. Europejski rynek logistyczny łańcucha chłodniczego był wart 75 mld USD w 2019 r., a według szacunków Savills IM jego wartość w 2025 r. osiągnie 113 mld USD, co oznacza wzrost o ponad 8%
w skali roku.3 Najbardziej atrakcyjne obiekty tego podsektora znajdują się w pobliżu dużych europejskich metropolii.

Aby uzyskać pełną wersję raportu zachęcamy do kontaktu z Działem Research & Strategy Savills IM: researchandstrategy@savillsim.com.

**1Źródło:** Analiza Savills IM na podstawie danych z PMA (wiosna 2021 r.) i Oxford Economics (czerwiec 2021 r.)

**2Źródło:** Analiza Savills IM na podstawie danych PMA, wiosna 2021 r.

**3Źródło:** Analiza Savills IM na podstawie Allied Market Research (2021 r.)

**O Savills Investment Management:**

* Savills Investment Management jest międzynarodowym menedżerem inwestycyjnym w sektorze nieruchomości, posiadającym biura w Amsterdamie, Frankfurcie, Hamburgu, Katowicach, Kuala Lumpur
(w ramach umowy o współpracy z Savills Malaysia), Londynie, Luksemburgu, Madrycie, Mediolanie, Monachium, Paryżu, Singapurze, Sztokholmie, St. Helier, Sydney, Tokio i Warszawie.
* W skali globalnej Savills Investment Management zarządza nieruchomościami o wartości około 20,8 mld EUR (stan na koniec Q1 2021 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 prasy**

Patrick Evans / Alex Hogan

**Tel.:** +44 (0)7774 133 934 / + 44 (0) 7730679996

**E-mail:** SavillsIM@citigatedewerogerson.com

Savills Investment Management Poland

Krzysztof Wielgus

Advanced PR

E: kwielgus@advancedpr.pl