**Savills Investment Management Outlook 2024:**

**Perspektywy inwestycyjne w sektorach mieszkaniowym, magazynowym, finansowania zabezpieczonego nieruchomościami oraz kapitału naturalnego.**

**5 grudnia 2023 roku.** Savills Investment Management (Savills IM), międzynarodowy menedżer inwestycyjny, opublikował rekomendacje poświęcone globalnym perspektywom inwestycyjnym na rynkach nieruchomości w 2024 roku, z uwzględnieniem najciekawszych sektorów. W raporcie zawarto dziesięć pytań, na które inwestorzy powinni sobie odpowiedzieć przed decyzją o sposobie lokowania kapitału w 2024 roku.

Mimo, że w 2024 roku wysoka inflacja i relatywnie atrakcyjne oprocentowanie obligacji pozostaną silną konkurencją dla nieruchomości, Savills IM nadal dostrzega sektory rynku z interesującym potencjałem kreowania wartości, dzięki urealnionym stopom kapitalizacji, ochronie kapitału lub jego wzrostowi.

Savills IM jednocześnie podkreśla, że w najbliższym czasie należy spodziewać się w ryzyk makroekonomicznych, z których najpoważniejszym będzie ostrożne podejście banków centralnych do inflacji. Choć stopy procentowe mogą już nie rosnąć, istnieje prawdopodobieństwo, że zatrzymają się na obecnym poziomie przez dłuższy czas, a na obniżki będzie trzeba poczekać do końca 2024 roku.
Z tego względu, zdaniem Savills IM, analiza atrakcyjności czynników fundamentalnych nieruchomości wysuwa się na pierwszy plan.

Według Savills IM, działania zmierzające do osiągnięcia zerowej emisji oraz zrównoważonego rozwoju będą znajdowały się w centrum uwagi inwestorów. Wśród innych priorytetów znajdą się ograniczanie kosztów eksploatacyjnych budynków oraz zapobieganie ryzyku ich nieadekwatności, wynikającemu z niezgodności ścieżki dekarbonizacji nieruchomości z celami klimatycznymi.

**Czy jest to odpowiedni moment na inwestycję w strategie dłużne?**

Savills IM wskazuje, że inwestorzy na rynku nieruchomości powinni właśnie teraz rozważyć zaangażowanie w alternatywne strategie dłużne. Połączenie malejącej dostępności finansowania bankowego, zmian stawek czynszów oraz rosnących stóp procentowych stworzyło warunki, w których podmioty posiadające środki na finansowanie mogą osiągać wysokie zwroty. Ochrona przed spadkami w postaci poduszek kapitałowych stanowi o wysokiej atrakcyjności rynku finansowania zabezpieczonego odpowiedniej jakości nieruchomościami dla inwestorów poszukujących stabilnego
i bezpiecznego dochodu w warunkach wysokiej niepewności na rynku.

**Rynek mieszkań na wynajem dla inwestorów instytucjonalnych**

Wzrost cen mieszkań w dalszym ciągu wynika z zasadniczej dysproporcji między podażą a popytem na wszystkich rynkach europejskich. W związku z tym, dostępność czynszów jest ważną kwestią zarówno dla najemców, decydentów kształtujących politykę mieszkaniową oraz inwestorów. W okresie dwunastu miesięcy poprzedzających 30 września 2023 roku, w całej Europie (z wyłączeniem Wielkiej Brytanii) czynsze wzrosły średnio o 8,2%, natomiast w Wielkiej Brytanii odnotowano wzrost o 10%. W tej sytuacji inwestorzy instytucjonalni mają szansę zwiększyć podaż nowych mieszkań w długim horyzoncie czasowym, natomiast w perspektywie krótkoterminowej nie powinni zakładać spektakularnego wzrostu czynszu, a koncentrować się na dostępności cenowej i optymalizacji przychodu netto oraz kosztów operacyjnych. Zdaniem Savills IM, poza pozytywnym wydźwiękiem społecznym, przełoży się to na większą skłonność najemców do zawierania dłuższych umów, a tym samym na stabilniejszy dochód dla inwestorów.

**Wzrost czynszów w miejskich magazynach**

Zdaniem Savills IM, czynsze w nowoczesnych miejskich obiektach magazynowych powinny wyraźnie rosnąć w 2024 roku, zwłaszcza jeżeli budynki położone są w obrębie lub w pobliżu głównych aglomeracji. W sektorze magazynowym, motorem napędowym nie jest już spadek stóp kapitalizacji,
a właśnie wzrost czynszów. Niski poziom pustostanów i ogólnie niska jakość istniejących obiektów są czynnikami nasilającymi ten trend, zwłaszcza w obszarach miejskich, gdzie odległość do klienta końcowego jest czynnikiem o krytycznym znaczeniu, zaś podaż odpowiednich gruntów jest niska. Zarówno strategia lokowania kapitału w istniejące magazyny miejskie, jak i finansowania budowy nowoczesnych, spełniających kryteria ESG obiektów tego typu, mogą przynieść inwestorom nieprzeciętne korzyści.

**Alex Jeffrey,** **Chief Executive, Savills IM,** skomentował**:**

 „*Z dużym prawdopodobieństwem, 2024 będzie kolejnym rokiem pełnym wyzwań dla inwestorów na rynku nieruchomości. Z drugiej strony, okresy dużych napięć rynkowych stworzą okazje dla inwestorów, którzy rozumieją zachodzące na nim zjawiska. Dostrzegamy, że inwestorzy skłaniają się ku strategiom zorientowanym na sektory living, miejskiej logistyki, finansowania zabezpieczonego nieruchomościami oraz coraz częściej także ku strategiom opartym na kapitale naturalnym.”*

**Andrew Allen, Global Head of Research, Product Strategy and Development, Savills IM**, podkreślił:

„*W sektorze magazynów miejskich w dalszym ciągu motorem wzrostu są silne czynniki fundamentalne, natomiast popyt najemców na obiekty nowoczesne, spełniające wymogi ESG i najlepsze w swojej klasie aktywa, stwarza okazje inwestycyjne. Z kolei, w sektorze mieszkań z segmentu popularnego nadal rośnie znaczenie kapitału prywatnego wspomagającego dostępność lokali dla mieszkańców Europy.*

*Rynek inwestycji dłużnych nadal przynosi wysokie zwroty skorygowane o ryzyko i charakteryzujące się dobrą ochroną przed spadkiem wartości. W warunkach nasilającej się niepewności koniunkturalnej na rynku, stabilny dochód zapewniany przez uprzywilejowane kredyty na nieruchomości, zachowa wysoką atrakcyjność dla inwestorów instytucjonalnych.*”

**Piotr Trzciński, Head of Poland, Savills IM,** dodał**:**

*„Po dostosowaniu naszej strategii dla Polski w 2023 roku w warunkach wysokiej niepewności, liczymy, że przyniesie on dla nas ciekawe możliwości inwestycyjne w kolejnym roku. Spodziewamy się, że stanie się to najwcześniej w drugiej połowie 2024, gdy będziemy mieli większą jasność, co do kształtowania się stóp procentowych, kosztów finansowania, wycen, perspektyw pozyskania przez Polskę środków z KPO, oraz siły popytu najemców. Na naszym rynku wciąż trwa proces poszukiwania cen a powrót do wolumenów transakcji, jakie znamy z poprzednich lat, potrwa naszym zdaniem co najmniej do 2025. Na tym tle, z aktualnym portfelem na poziomie 1,8 mld EUR Polska pozostaje dla nas ważnym, choć oportunistycznym na tle Europy Zachodniej, rynkiem, na którym – ze względu na sprzyjające czynniki fundamentalne - szczególnie atrakcyjne w długim okresie są dla nas sektory miejskiej logistyki oraz mieszkań na wynajem.”*

Pełna wersja raportu Savills IM Outlook 2024 dostępna jest pod linkiem: <https://outlook2024.savillsim.com/>

**Koniec**

**O Savills Investment Management:**

* Savills Investment Management jest międzynarodowym menedżerem inwestycyjnym na rynku nieruchomości, obecnym od wielu lat w 16 lokalizacjach na całym świecie.
* Savills Investment Management zarządza aktywami o globalnej wartości około 24 mld EUR (stan na 30 czerwca 2023 roku).
* Savills Investment Management oferuje kompleksowe usługi z zakresu zarządzania aktywami
i funduszami w formie mandatów inwestycyjnych oraz funduszy dla szerokiego spektrum inwestorów, w tym firm ubezpieczeniowych, funduszy emerytalnych, fundacji i *family offices*. Strategie inwestycyjne obejmują zarówno strategie typu core jak i oportunistyczne.
* W Polsce Savills Investment Management zarządza aktywami w sektorach biurowym, magazynowym i handlowym. Ich łączna wartość wynosi około 1,8 mld EUR.

**Kontakt dla mediów:**

Krzysztof Wielgus

Advanced PR

E: kwielgus@advancedpr.pl

Tel: +48 728 826 023