



Nieruchomości mają się w Polsce dobrze. Amerykańskie i niemieckie fundusze od dawna chętnie wydają u nas pieniądze. Ale żeby tempo wzrostu nie osłabło, rynek potrzebuje świeżej krwi - inwestycji z Azji czy Afryki Południowej. A o te trudniej... Tymczasem marzenia o wielkim zastrzyku kapitału z polskiego rynku uleciały wraz z wyłączeniem nieruchomości komercyjnych z ustawy o REIT-ach.

LICZY SIĘ SKALA

Małgorzata Burzec-Lewandowska, Robert Posytek

STATUETKI PRIME PROPERTY PRIZE 2017 PRYZYGNANE! SZÓSTA EDYCJA PLEBISCYTU WYŁONIŁA NAJLEPSZE INWESTYCJE, FIRMY ORAZ OSOBIŚCISCI, KTÓRE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU MIAŁY NAJWIĘKSZY WPŁYW NA WYDARZENIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W POLSCE. NAGRODY PRYZYGNANE W RÓŻNYCH KATEGORIACH ODEBRALI MIĘDZY INNYMI PRZEDSTAWICIELE LOKALNYCH SAMORZĄDÓW, INWESTORZY, SZEFOWIE SPÓŁEK DEVELOPERSKICH, FIRM ZARZĄDZAJĄCYCH HOTEŁAMI, MAGAZYNAMI, BIUROWCAMI I OBIEKTAMI HANDLOWYMI



Sprzedż biurowca Q22 za ponad miliard złotych amerykańskiemu funduszowi Invesco; ponad 430 mln zł, które niemiecka firma CA Immo zapłaciła za budynek w kompleksie biurowym Warsaw Spire czy zakup Galerii Słonecznej w Radomiu przez czeski fundusz ČS za ponad 700 mln zł – atmosfera niskich stóp procentowych, nieprzeznaczony rynek i atrakcyjne ceny nieruchomości gwarantują deweloperom klientów na ich nowe obiekty. Wciąż jednak trudniej o tych z Azji czy Afryki Południowej, bo dla nich kluczowa jest skala – interesują się głównie dużymi transakcjami portfelowymi.

– Żeby było atrakcyjnie, musi być dużo. Ważne, że kluczowej roli nie odgrywa tu polityka. Wciąż wygrywamy lokalizacją i wielkością rynku – zaznacza **Robert Dobrzycki**,

szef Panattoni na Europę, i dodaje, że azjatycki kapitał pojawia się przede wszystkim na platformach inwestycyjnych.

– Kapitał „przemieszcza się” po Europie w poszukiwaniu rentowności – podkreśla **Rasheed Hassan**, dyrektor działu inwestycji międzynarodowych w Savills Global Cross Border Investment. – Polska wciąż jest pod tym względem bardzo atrakcyjna. Dostrzegają to inwestorzy z Azji, głównie z Malezji i Korei, choć nie są tu obecni bezpośrednio.

Przemysław Krych, prezes Griffin RE i członek rady dyrektorów spółki Echo Polska Properties, uważa, że azjatycki kapitał pojawi się w Polsce bez pośredników i na dużą skalę wtedy, gdy szlak przetrze mu pierwszy, odważny gracz. – Rozmawiamy z inwestorami z Singapuru i Malezji. Szukają dużych transakcji portfelowych.

Wyjaśnia, że tak samo byto z inwestorami z Afryki Południowej. Dziś już widzą, jak można w Polsce rosnąć.

– EPP to teraz 1,7 mld euro. Jeśli wszystko pójdzie dobrze, do końca roku będzie 2,3 mld euro. Ale to nie koniec: będzie i 3, i 4 mld euro. Szykujemy dużą transakcję z zupełnie nowym inwestorem z Afryki Południowej – uchyla rąbka biznesowej tajemnicy.

Jak nas widzą?

Według **Arkadiusza Rudzkiego**, dyrektora zarządzającego w spółce Skanska Property Poland, kluczem do sukcesu w staraniach o inwestorów jest transparentność sektora: – Największy wpływ na rynek inwestycyjny miała ostatnio dyskusja o VAT.

O tym, że polityka może popsuć PR danego kraju w oczach inwestorów, nikogo przekonywać nie trzeba. W końcu bezpieczeństwo i przewidywalność prawa to warunek decyzji inwestycyjnych.



Xavier Jongen – członek zarządu spółki Catella Real Estate AG



Janusz Jankowiak – ekonomista



Robert Dobrzycki – partner zarządzający na Europę w Panattoni Europe



Mateusz Arkadiusz Rudzki – dyrektor zarządzający w Skanska Property Poland



Tomasz Lubowiecki – prezes spółki 7R



Andrzej Rosiński – prezes spółki Waimea Holding

Ekonomista **Janusz Jankowiak** zaznacza, że choć makroekonomiczne podstawy polskiej gospodarki są solidne, to nie brakuje też barier administracyjnych: - W horyzoncie 5-10 lat sprawy nie wyglądają już tak optymistycznie. Obecnego poziomu wzrostu PKB pewnie nie da się utrzymać...

Przyszłość polskiego sektora nieruchomości uczestnicy rynku wiążą z naszą obecnością w strukturach Unii Europejskiej.

- Jednak dziś to Polska krąży wokół Unii, a nie odwrotnie. Co stanie się, gdy wasz kraj opuści jej strukturę? - pyta **Xavier Jongen**, członek zarządu spółki Catella Real Estate AG.

Wtórą mu **Robert Dobrzycki** z Panattoni. Podkreśla, że choć sektor magazynowy ma się w Polsce świetnie, to nie wyobraża sobie funkcjonowania jego biznesu, gdyby nasz kraj opuścił Unię Europejską.

REIT - rozczarowanie

Złe wieści dla polskiego rynku kapitałowego niesie za sobą zmiana planów w ustawie o REIT-ach. Nowe przepisy, wbrew

wcześniejszym planom Ministerstwa Finansów, prawdopodobnie nie wejdą w życie 1 stycznia 2018 r. Poza tym podjęto decyzję, że REIT-y będą mogły być prowadzone tylko w „formule mieszkaniowej”.

- W dłuższym terminie stracimy instrument, który pozwala gromadzić pieniądze i inwestować na rynku nieruchomości - mówi **Maciej Dyjas**, partner współzarządzający i dyrektor generalny spółki Griffin Real Estate. - Najbardziej jednak zmiana ta dotknie inwestorów indywidualnych, którym odebrano szansę inwestowania w nieruchomości komercyjne.

Zmniejszy się więc „ciśnienie konkurencyjne”. Na rynek trafi mniej kapitału; mniejszym podmiotom trudniej będzie go pozyskać. A właśnie zdobywanie kapitału jest największym wyzwaniem dla takich firm jak choćby budująca magazyny Waimea Holding.

- W Polsce nie ma dużych, bogatych funduszy, a globalni gracze jeszcze do nas nie pukają. Dopiero pracujemy nad tym. Coraz częściej pojawiają się w Londynie, chociaż



Rasheed Hassan
- dyrektor działu inwestycji międzynarodowych w Savills
Global Cross Border Investment

wolałbym, żeby na tych fundamentach rozwijał się polski biznes - mówi jej prezes **Andrzej Rosiński**. - Nie pomagają nam też rodzime banki, które wymagają coraz większych wkładów własnych; sięgających nawet 40 proc. To ogranicza inwestycje, a my



Przemysław Krych - prezes Griffin RE i członek rady dyrektorów spółki Echo Polska Properties

przenosimy się do zagranicznych instytucji. Bardzo liczyliśmy na REIT-y, ale nie wyszły. Szkoda...
Tekst powstał na podstawie dyskusji toczonej w trakcie konferencji Property Forum 2017, www.propertyforum.pl.

SPONSORZY GŁÓWNI



SPONSOR



PARTNERZY



PATRONAT



PATRONAT MEDIALNY

