

Biuletyn CPRF Wrzesień 2009

Rynek Nieruchomości Komercyjnych

Spis treści

Tytuł	Strona
Czy To już Odwilż na Rynku Finansowania Nieruchomości Komercyjnych? Charakterystyka Najważniejszych Warunków i Zabezpieczeń Wymaganych przez Banki	2
Alert / Komunikat RICS - Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności	5
Badania RICS a Rynek Powierzchni Biurowych w Warszawie	7
Czy kurs Euro może pokazywać stan rynku nowoczesnych powierzchni biurowych?	9

Czy To już Odwilż na Rynku Finansowania Nieruchomości Komercyjnych? Charakterystyka Najważniejszych Warunków i Zabezpieczeń Wymaganych przez Banki

Na skutek zawirowań na światowych rynkach finansowych, pogarszających się wskaźników makroekonomicznych oraz spowolnienia na rynku najmu nieruchomości komercyjnych w Polsce znacząca większość instytucji finansowych podjęła decyzje o zawieszeniu polityki kredytowej nawet do końca 2009 roku. Na szczęście nie wszystkie banki zakręciły kurek z pieniędzmi. Od początku roku mieliśmy okazje zaobserwować kilka transakcji finansowania nieruchomości komercyjnych, co może być oznaką powolnej stabilizacji rynku. Banki preferują obecnie istniejące i funkcjonujące nieruchomości generujące dochód, w mniejszym stopniu finansują natomiast projekty deweloperskie, w szczególności tzw. spekulacyjne, czyli bez zabezpieczonego odpowiedniego poziomu wynajęcia powierzchni przed uruchomieniem pierwszej transzy kredytu. Pojawia się pytanie jakie szanse mają obecnie inwestorzy/deweloperzy na pozyskanie środków finansowych na budowę? Jakie zabezpieczenia i warunki trzeba spełnić przed uruchomieniem pierwszej transzy? W odpowiedzi na powyższe pytania można stwierdzić, iż banki wymagają obecnie zaangażowania kapitału własnego na poziomie minimum 35% oraz podpisanych umów najmu na poziomie minimum 50%. Ponadto przed uruchomieniem pierwszej transzy kredytobiorca powinien uzyskać pozytywną opinie w raporcie due diligence (prawnym, technicznym) oraz ustanowić określone zabezpieczenia na rzecz instytucji finansującej.

Transakcje Pozyskania Środków Finansowych przez Deweloperów / Inwestorów w Polsce w I Półroczu 2009 roku

W I półroczu bieżącego roku byliśmy świadkami pozyskania środków finansowych przez doświadczonych deweloperów na realizację dopracowanych, dużych i średnich inwestycji, dobrze przygotowanych i bezpiecznych poprzez wysoki współczynnik wynajęcia przed rozpoczęciem budowy.

Najważniejsze transakcje pozyskania kredytów od instytucji finansowych zostały przedstawione poniżej:

PROJEKT	DEWELOPER/INWESTOR	KWOTA KREDYTU	PRZEZNACZENIE
Galeria Jastrzębie	Polimeni International	18 mln EUR	Kredyt Budowlany
Saski Crescent	Europolis	80 mln EUR	Kredyt Refinansowy
Europolis Park Błonie, Faza I			
Platinum Business Park – III Faza	Globe Trade Center	20 mln EUR	Kredyt Budowlany
Park Postępu	Echo Investment	50 mln EUR	Kredyt Refinansowy
Malta Office Park	Echo Investment	32 mln EUR	Kredyt Refinansowy i Budowlany
Crown Square	Ghelamco	60 mln EUR	Kredyty Budowlane
Katowice Business Point			

Źródło: opracowanie własne CPRF

Warunki Finansowania – Okres Prosperity a Teraźniejszość

Ze względu na zmianę sytuacji rynkowej część instytucji finansowych co prawda udziela kredytów na budowę, niemniej są one uzależnione od spełnienia zaostrożonych kryteriów. W chwili obecnej

wymagane jest zaangażowanie kapitału własnego na poziomie minimum 35%, a zatem udział kredytu w całkowitych kosztach inwestycji (ang. LTC, Loan To Costs) może osiągnąć poziom nie wyższy niż 65%. Podwyższona została również marża oraz minimalny poziom pre-letu, czyli podpisanych umów najmu przez uruchomieniem kredytu. Również ze względu na wprowadzone przez banki zasady bezpiecznej polityki kredytowej wzrostowi uległ minimalny wymagany wskaźnik obsługi długu (ang. DSCR/ISCR, Debt Service Coverage Ratio, Interest Service Coverage Ratio), wyrażony jako stosunek zysków gotówkowych z wynajmu do raty kapitałowo-odsetkowej lub odsetkowej. Bardziej szczegółowe porównanie obecnych warunków finansowania do tych z okresy prosperity zostały przedstawione w tabelce poniżej:

	<u>OKRES PROSPERITY</u>	<u>OBECNIE</u>	
LTC	do 85%	do 65%	↓
MARŻA	1,5% - 2,0%	3,75% - 5,0%	↑
PRE-LET	5% - 10%	50% - 60%	↑
DSCR / ISCR	1,15	1,25	↑

Źródło: opracowanie własne CPRF

Pozytywna Opinia w Raportach Due Diligence oraz Zabezpieczenia na Rzecz Instytucji Finansującej

Przed podpisaniem umowy kredytowej deweloper / inwestor, poza spełnieniem warunków dotyczących wymaganego kapitału własnego, obsługi długu oraz poziomu powierzchni wynajętej, jest zobligowany do uzyskania między innymi pozytywnej opinii w raportach due diligence. Zarówno w raporcie prawnym jak i technicznym, które są przygotowywane przez niezależne firmy zewnętrzne, procedury weryfikacji podlegają między innymi:

- Umowy kupna gruntu i tytuł władania nieruchomością;
- Struktura spółki celowej kredytobiorcy ze szczególnym uwzględnieniem umowy dotyczącej zarządzania spółką zawartej między udziałowcami kredytobiorcy;
- Kapitał własny kredytobiorcy;
- Sprawozdania finansowe/informacje na temat sytuacji finansowej kredytobiorcy i udziałowca;
- Umowy pożyczek udziałowca oraz umowa ich podporządkowania;
- Stan prawny nieruchomości, wydane decyzje, pozwolenia;
- Wycena nieruchomości, sporządzona w oparciu o standardy TEGOVA/RICS przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego,
- Wskaźnik kredytu do wartości rynkowej nieruchomości (ang. LTV, Loan To Value);
- Wskaźnik kredytu do całkowitych kosztów projektu (ang. LTC, Loan To Costs);
- Wskaźnik pokrycia obsługi długu (ang. DSCR, Debt Service Coverage Ratio);
- Całkowite koszty projektu zweryfikowane przez bankowego inspektora nadzoru;
- Umowa z generalnym wykonawcą i podwykonawcami;
- Sprawozdania finansowe i doświadczenie generalnego wykonawcy i podwykonawców;
- Historia oraz aktualny stan rozliczeń z urzędem skarbowym i ZUS kredytobiorcy;
- Raport środowiskowy – jeżeli dotyczy;
- Zawarte umowy najmu oraz standardowy wzór umowy najmu;
- Sytuacja finansowa najemców zajmujących powierzchnię powyżej 20% powierzchni najmu lub generujących ponad 20% przychodu budynku.
- Prognozowany budżet kosztów operacyjnych nieruchomości, uwzględniający koszty nie pokrywane przez najemców;
- Kontrakt dotyczący zarządzania nieruchomością i podmiot zarządzający;
- Umowy dotyczące spółki kredytobiorcy oraz inne, w których kredytobiorca jest stroną.

Ponadto instytucje finansujące wymagają od kredytobiorców ustanowienia między innymi następujących zabezpieczeń:

- Pierwszorzędną hipotekę kaucyjną na nieruchomości (np. w wysokości dwukrotności kwoty kredytu i kredytu VAT);
- Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce kredytobiorcy;
- Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych kredytobiorcy (wszystkie rachunki kredytobiorcy będą prowadzone u kredytodawcy);
- Przelew wierzytelności z tytułu umów najmu, zarządzania, umowy z generalnym wykonawcą, ubezpieczenia i wszelkich przychodów generowanych przez nieruchomość;
- Gwarancja bankowa na wypadek przekroczenia kosztów w wysokości 5% całkowitych kosztów projektu, w treści i formie akceptowalna dla kredytodawcy;
- Gwarancja bankowa obsługi odsetek (np. w wysokości dwukrotności rocznej obsługi odsetek). Gwarancja zostanie zwolniona po zapewnieniu – w oparciu o podpisane umowy najmu - wskaźnika DSCR na poziomie nie niższym niż np. 1,25;
- Blokada na rachunkach bankowych kredytobiorcy;
- Pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych kredytobiorcy;
- Umowa podporządkowania zawarta z udziałowcem kredytobiorcy;
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Podsumowanie

W związku z zawirowaniem na rynkach finansowych banki zmieniły znacząco swoją politykę finansowania. Wymagają one obecnie znacznie wyższego poziomu kapitału własnego oraz w przypadku kredytów budowlanych, wynajęcia minimum 50% powierzchni w projekcie. W efekcie wprowadzenia zaostrzonych kryteriów finansowania rozpoczęcie realizacji wielu inwestycji komercyjnych zostało wstrzymane. Znacząca część inwestycji zostanie prawdopodobnie przeprojektowana i podzielona na większą ilość faz, wpływając na obniżenie poziomu powierzchni oddawanej jednorazowo do użytku. Ponadto część inwestycji ze względu na wysoki koszt finansowania zewnętrznego będzie realizowana przez inwestorów ze środków własnych, a następnie refinansowana w momencie funkcjonowania obiektu.

Wierzymy, iż z uwagi na optymistyczne sygnały makroekonomiczne dotyczące stanu polskiej gospodarki, w tym rosnący wskaźnik PKB i poziom sprzedaży detalicznej spowodują, że w tym i kolejnych latach banki będą bardziej skłonne do poluzowywania akcji kredytowej.

Sierpień 2009

Alert / Komunikat RICS - Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności

Zarząd Zespołu Wycen RICS opublikował na koniec maja 2009 roku „Alert / Komunikat - Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności” zawierający wytyczne skierowane do kredytodawców i rzeczoznawców majątkowych przeprowadzających wycenę dla zabezpieczenia wierzytelności. Wytyczne zarówno dla rzeczoznawców majątkowych jak i kredytodawców dotyczą doradztwa w zakresie przeprowadzania wyceny nieruchomości komercyjnych dla zabezpieczenia wierzytelności w warunkach kiedy wartości ulegają gwałtownym zmianom na rynku. Koncentrują się na zagadnieniach zaobserwowanych i rozważanych w świetle przyszłych prognoz dla nieruchomości. Stanowią dodatkowe wytyczne do sporządzania opinii o prawdopodobnym poziomie wartości jaki może zostać osiągnięty po dacie na którą określono wartość. Niekiedy kredytodawcy mogą wymagać doradztwa opartego nie tylko na aktualnej Wartości Rynkowej ale także biorącego pod uwagę prognozę sytuacji na rynku w najbliższej przyszłości. W omawianym komunikacie szczególny nacisk został położony na wyjaśnienie, że w świetle gwałtownie zmieniającego się otoczenia rynkowego Wartość Rynkowa stanowi punkt wyjścia dla sporządzenia dobrej wyceny i jakiegokolwiek prognozy dotyczące przyszłości muszą zawsze być sporządzone w załączeniu do opinii o Wartości Rynkowej w pewnych ściśle określonych okolicznościach.

Rzeczoznawcy majątkowi nie sporządzają prognoz. Z tego względu w omawianym komunikacie zostało między innymi podkreślone że operaty szacunkowe sporządzane dla celu zabezpieczenia wierzytelności mogą dotyczyć następujących zagadnień:

1. Jaki jest przewidywany okres, w którym możliwe jest dokonanie sprzedaży nieruchomości

- Rzeczoznawca majątkowy powinien sporządzić komentarz na temat czynników, które mogą mieć wpływ na rynkowy okres sprzedaży i sprzedawalność nieruchomości.
- Czy to jak struktura najemców jest postrzegana przez rynek może mieć wpływ zarówno na sprzedawalność jak i rynkowy okres sprzedaży.
- W jaki sposób podaż podobnych nieruchomości w okolicy lub z tego samego sektora może wpłynąć na ich sprzedawalność.
- Czy składnik majątku osiągnie najlepszą cenę przy natychmiastowej sprzedaży, jakie byłyby konsekwencje opóźnienia sprzedaży.
- Jaki jest prawdopodobny okres, w którym zostanie znaleziony nabywca i transakcja sprzedaży zostanie sfinalizowana.

2. Rynek dla określonego składnika majątku i najlepsza metoda na dokonanie sprzedaży.

- Czy sprzedaż z łatwością może być dokonana w drodze prywatnej umowy, przetargu lub licytacji.
- Jaka jest perspektywa dokonania sprzedaży i jaka może być potencjalna grupa nabywców na rynku dla określonego składnika majątku oraz co może motywować nabywców do dokonania zakupu.
- Możliwość uzyskania i dostępność do finansowania kredytowego. Mogą zostać sporządzone komentarze na temat tego czy istnieje popyt kredytowy na dany typ składnika majątku i czy występująca ilość danego typu składnika majątku może ograniczać jego potencjał do wykorzystania jako zabezpieczenie wierzytelności. Kredytodawcy i Rzeczoznawcy Majątkowi mogą zapisać w umowie zlecenia czy Wartość Rynkowa zostanie określona z uwzględnieniem przyjętego poziomu dostępności do finansowania kredytowego. W formie specjalnego założenia można przyjąć, że finansowanie kredytowe jest dostępne na korzystnych lub niekorzystnych warunkach i czy będzie dostępne dla wszystkich potencjalnych nabywców na rynku. Analogicznie, jeśli Wartość Rynkowa ma zostać określona w oparciu o korzystny poziom dostępności do finansowania kredytowego należy zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego o

wyrażenie opinii na temat Wartości Rynkowej w warunkach kiedy kredyty są dostępne na normalnym poziomie.

3. Kondycja rynku w ujęciu ogólnym.

- W jaki sposób szeroko pojęta sytuacja na rynku nieruchomości wpływa na przewidywane ceny.
- Jakie są dostrzegane zagrożenia dla poziomu cen i perspektywy ich zmian? Należy dokonać rozróżnienia pomiędzy perspektywami zmian na rynku, które są określone dla danej nieruchomości i tymi, które wynikają z ogólnej sytuacji na rynku.
- Jaki rodzaj potencjalnych nabywców może występować na rynku dla danej nieruchomości?

4. Czynności, które mogą być podjęte w celu poprawy sprzedawalności danego składnika majątku.

5. Zagrożenia dla ceny odpowiadającej Wartości Rynkowej i sprzedawalności.

6. Następstwa wpływu czynników rynku lokalnego.

7. Wpływ obecnych prognoz i opinii makroekonomicznych oraz dotyczących rynku nieruchomości.

8. Stopień lub dotkliwość zmian rynkowych spodziewanych w najbliższej przyszłości.

- Kluczowymi czynnikami są dotkliwość i stopień niestabilności spodziewanych zmian rynkowych. Powinny one być postrzegane w kontekście ogólnych prognoz dla rynku odpowiedniego ze względu na położenie i rodzaju składnika majątku.

Niekiedy rynki mogą doświadczyć gwałtownych zmian cen składników majątku, w konsekwencji czego przeprowadzone wyceny mogą bardzo szybko stać się nieaktualne. Podczas takich okoliczności klient, w szczególności kredytodawca przeprowadzający analizę zabezpieczenia wierzytelności, może oczekiwać dodatkowych opinii od rzeczoznawcy majątkowego. W takich sytuacjach należy nie tylko opierać się na aktualnej Wartości Rynkowej ale także brać pod uwagę prognozy, które mogą zaistnieć w najbliższej przyszłości. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest dokonywanie ciągłych obserwacji rynku oraz analizowanie trendów i wydarzeń, które na nim występują. Wiadome jest, że na gwałtownie zmieniających się rynkach biorąc pod uwagę definicję Wartości Rynkowej można spodziewać się różnego wyniku jeśli rynkowy okres sprzedaży zaczyna się w dniu, na który określono wartość. Ponadto sporządzając opinię o Wartości Rynkowej rzeczoznawca majątkowy może wyrazić pogląd o potencjalnej rynkowej cenie sprzedaży przy założeniu, że rynkowy okres sprzedaży zaczyna się w dniu określenia Wartości Rynkowej. Rynkowy okres sprzedaży powinien być ściśle określony przez rzeczoznawcę majątkowego. Każde sformułowanie odnoszące się do potencjalnej przyszłej ceny musi być sporządzone w taki sposób aby jednocześnie ostrzegało klienta, że może zawierać opinie, które mogą być bardzo szybko zweryfikowane przez następujące wydarzenia i nie powinien opierać się tylko na nich. Zgodnie z omawianym komunikatem każdy taki pogląd musi zawsze być wyrażony w załączeniu do opinii o Wartości Rynkowej.

Uwaga:

RICS jest wiodącą na świecie organizacją zawodową zrzeszającą osoby związane z sektorem nieruchomości i budownictwa z ponad 150 000 członkami działających w 17 specjalizacjach w więcej niż 146 krajach. Organizacja ta działa pod Królewskim Statusem, co oznacza że w przeciwieństwie do stowarzyszenia zawodowego jest zobowiązana do uznawania nadrzędnego charakteru interesu publicznego nad interesem jej członków. W tym celu organizacja rozwinęła i stosuje wysokie standardy dostępu do zawodu oraz kontynuuje zaangażowanie w utrzymaniu i rozwoju najwyższego poziomu technicznego, profesjonalnego i regulacyjnego jej standardów.

Badania RICS a Rynek Powierzchni Biurowych w Warszawie

Kilka tygodni temu RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, globalna organizacja zrzeszająca osoby związane z rynkiem nieruchomości – opublikował ostatnie kwartalne badania rynku nieruchomości komercyjnych. Badania były zorientowane na uchwycenie i pokazanie głównych trendów na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie, a ich wyniki odzwierciedlają indywidualne opinie respondentów na temat głównych wskaźników rynkowych.

Światowe Trendy

Popyt – Dostępność Powierzchni – Czynyse

W drugim kwartale 2009 roku popyt na powierzchnie komercyjne zmniejszył się – w porównaniu do pierwszego kwartału. Równocześnie wzrastała wielkość dostępnych powierzchni do wynajęcia. Oba powyższe czynniki miały wpływ na inne wskaźniki rynkowe. Zanotowano spadek czynszów na rynkach na całym świecie – za wyjątkiem niektórych państw a Afryce i Ameryce Łacińskiej. Wraz ze spadkiem czynszów rosła wartość zachęt stosowanych przez wynajmujących w celu przyciągnięcia najemców.

Ze względu na ogólną sytuację ekonomiczną oraz stan rynków finansowego oraz nieruchomości komercyjnych, wielkość zasobów w realizacji zmniejszyła się. Deweloperzy dążą do wynajęcia powierzchni w budynkach istniejących bądź w trakcie budowy i niechętnie podchodzą do realizacji nowych projektów. Ta tendencja jest wzmocniana przez przewidywania dotyczące wysokości stawek czynszów w najbliższej przyszłości – przewidywana jest kontynuacja spadkowego trendu w niemalże wszystkich państwach objętych badaniem.

Rynek Inwestycyjny

Badanie wykazało spadek na rynkach inwestycyjnych na całym świecie, co nie powinno być zaskoczeniem. Aktywność na rynku spadła w drugim kwartale 2009 w porównaniu do kwartału pierwszego, pomimo że wzrost aktywności inwestorów zanotowano w niektórych państwach w Afryce, Azji Południowo-Wschodniej oraz Ameryce Łacińskiej zanotowano wzrost inwestycji w sektor nieruchomości komercyjnych. W Europie wzrost na rynku inwestycyjnym został zaobserwowany w Holandii, Wielkiej Brytanii i Francji.

Ze względu na zmniejszone zainteresowani inwestycjami w nieruchomości komercyjne oraz trudnościami z pozyskaniem finansowania, stopy kapitalizacji rosły. Wyjątek stanowiły niektóre rynki azjatyckie, na których warunki inwestowania zostały zmienione na skutek rządowych interwencji.

Rzut Oka na Region

Polska gospodarka na tle kurczących się gospodarek innych państw członkowskich Unii Europejskiej, wypadła rewelacyjnie z 1,1 % wzrostem PKB.

Biorąc pod uwagę wyniki badania RICS dla rozwijających się rynków w Europie Środkowej i Wschodniej, wskaźniki opisujące rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce przedstawiają raczej umiarkowane niekorzystne zmiany. Zarówno czynsze, jak i popyt ze strony najemców spadały, co zaowocowało zwiększeniem zachęt stosowanych przez wynajmujących dla najemców oraz zmniejszeniem inwestycji planowanych i w realizacji. Równocześnie, pomimo umiarkowanego spadku na rynku inwestycyjnym, stopy kapitalizacji w Polsce nieznacznie spadły – odwrotnie w stosunku do trendów globalnego oraz w regionie.

Rynek Powierzchni Biurowych w Warszawie

Czy raport RICS odzwierciedla rzeczywistość rynku powierzchni biurowych w Warszawie?

Kwartał	Podaż (m ²)	Popyt (m ²)	Pustostany (%)	Czynyse (€/m ² /miesiąc)	Stopy Kapitalizacji (%)
1kw 2009	87 600	45 500	4,5	25 – 28	6,75
2kw 2009	86 400	63 500	5,7	23 – 24	6,75 – 7,00

Źródło: CPRF i WRF

Popyt – Dostępność Powierzchni – Czysze

Analizując powyższe dane można stwierdzić wzrost popytu na powierzchnie biurowe w Warszawie w drugim kwartale 2009 o 40 % w stosunku do wielkości popytu w kwartale pierwszym. Jest to wysoki wzrost, jednakże należy zauważyć, że popyt w pierwszym kwartale 2009 roku był na bardzo niskim poziomie. Jednocześnie popyt w pierwszej połowie 2009 roku stanowił około 55 % wielkości popytu w analogicznym okresie 2008 roku. Widoczny jest długookresowy spadkowy trend popytu wskazany w badaniach RICS, jednakże kwartalne porównanie wielkości popytu wskazuje odmienny krótkookresowy trend na rynku powierzchni biurowych w Warszawie

Pustostany na warszawskim rynku stanowiły na koniec drugiego kwartału 2009 5,7 % całości zasobów powierzchni biurowych. Wartość wskaźnika powierzchni niewynajętych jest częściowo spowodowana przez oferowanie przez najemców własnej powierzchni do podnajmu. Wielkość tej powierzchni szacowana jest na około 50 000 m², co stanowi około 1,6 % wielkości zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, szacowanej na poziomie 3,15 mln m². Pustostany znacznie wzrosły w porównaniu do poziomu 2,1 % z końca drugiego kwartału 2008 roku, i wzrost ów jest lokalnym potwierdzeniem globalnego trendu.

Podaż nowej powierzchni w pierwszym oraz drugim kwartale 2009 roku była na podobnym poziomie i o 60 % przewyższała popyt na powierzchnie biurowe w tym okresie oraz była o 20 % wyższa od podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w pierwszej połowie 2008 roku. Zjawisko to można traktować jako odstępstwo od ogólnoświatowego trendu, jednakże należy pamiętać, że ze względu na niski wskaźnik pustostanów w ciągu ostatnich kwartałów nowo budowane obiekty były niemalże w całości wynajmowane na podstawie umów 'pre-lease' przed ich oddaniem do użytkowania. Obecnie deweloperzy dążą do wynajmowania istniejącej wolnej powierzchni oraz obiektów w trakcie budowy na podstawie umów 'pre-lease' i są gotowi do podejmowania nowych inwestycji wyłącznie na podstawie podpisanych umów 'pre-lease', co jest w pełni zgodne z ogólnoświatowym trendem wskazanym w badaniach RICS.

Wzrost pustostanów wpłynął na wysokość czynszów oraz zachęt stosowanych przez wynajmujących. Zanotowany został znaczny spadek czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie – z poziomu 30 – 33 € / m² / miesiąc na koniec drugiego kwartału 2008 do 25 – 28 € / m² / miesiąc na koniec pierwszego kwartału 2009 oraz 23 – 24 € / m² / miesiąc na koniec drugiego kwartału 2009. Powyższa tendencja jest zgodna z trendami na rynkach na całym świecie.

Rynek Inwestycyjny

Stopy kapitalizacji w pierwszym oraz drugim kwartale 2009 kształtowały się na poziomie 6,75 – 7,00 %, co oznacza wzrost w stosunku do analogicznego okresu 2008 roku, w którym stopy kapitalizacji notowano na poziomie 5,75 – 6,00 %. Jednocześnie trudno jest wnioskować o trendach na rynku inwestycyjnym ze względu na zaledwie trzy transakcje, które miały miejsce w pierwszej połowie 2009 roku. Sytuacja powyższa jest potwierdzeniem trendów wskazanych przez RICS.

Perspektywy

Polski rynek nieruchomości komercyjnych jest największym i zarazem najbardziej rozwiniętym rynkiem w regionie – Europie Środkowej i Wschodniej, traktowanej jako rozwijająca się Europa. Z rozwijającym się rynkiem nieruchomości komercyjnych w miastach regionalnych, dużym rynkiem w Warszawie oraz najsilniejszą w regionie gospodarką, rynek w Polsce powinien odczuć skutki obecnej sytuacji ekonomicznej na świecie mniej boleśnie niż rynki pozostałych Państw regionu.

Badania przeprowadzone przez RICS zorientowane były na pokazanie ogólnych trendów na światowych rynkach – stąd niektóre wskaźniki na rynkach lokalnych mogą kształtować się inaczej niż wynikałoby to z ogólnych tendencji. Rynek powierzchni biurowych w Warszawie potwierdza zarówno ogólne trendy, jak i stwierdzenie, że występują od nich wyjątki.

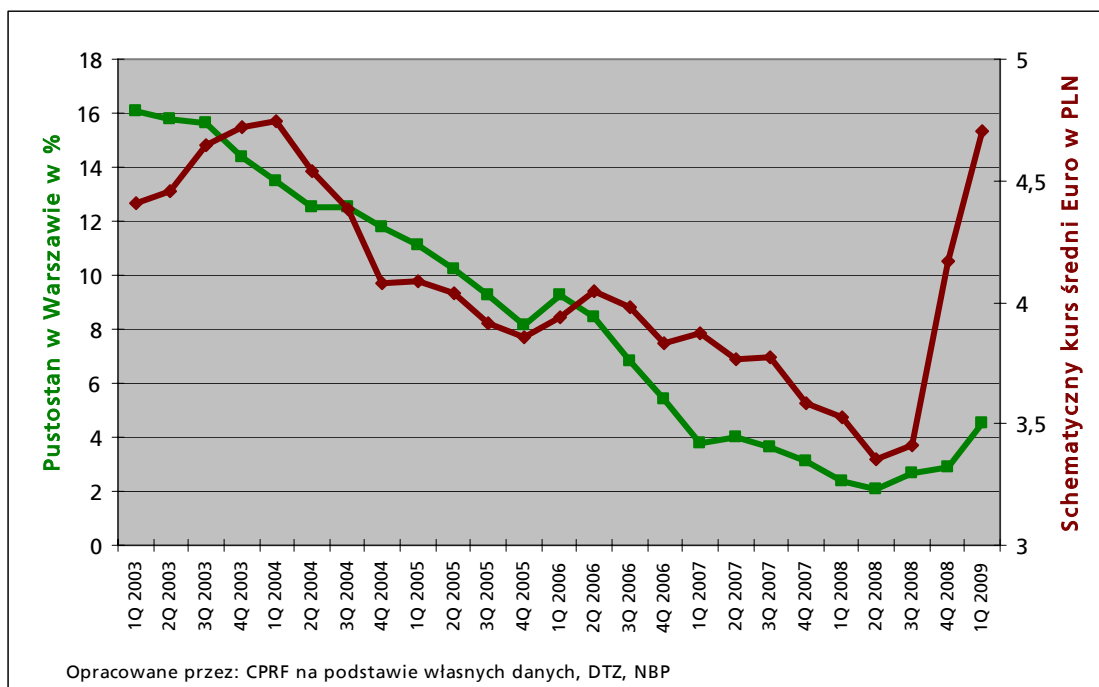
Zgodnie z badaniami RICS w trzecim kwartale 2009 roku można spodziewać się kontynuacji spadku czynszów oraz negatywnych tendencji w przypadku pozostałych wskaźników rynkowych. Czy rynek nieruchomości komercyjnych podąży za światowymi tendencjami, czy też powtórzy wyniki polskiej gospodarki?

Sierpień 2009

Czy kurs Euro może pokazywać stan rynku nowoczesnych powierzchni biurowych?

Kryzys finansowy, gospodarczy który pojawił się niedawno w Polsce dał się odczuć wszystkim. Możemy go zaobserwować patrząc na tempo rozwoju naszego kraju, które w zeszłym roku wynosiło 4,8%, natomiast na koniec 2009r. prognozowane jest przez Ministerstwo Finansów na poziomie 0,9%. Widzimy także rosnące bezrobocie, które w kwietniu 2009r. wyniosło 10,8%, rosnący wskaźnik średniorocznej inflacji, który w maju 2009 był na poziomie 3,5%. Pogarszające się wskaźniki makroekonomiczne wskazują na istnienie kryzysu, który ma także swoje przełożenie na rynek nieruchomości komercyjnych.

Postanowiliśmy zastanowić się nad możliwością obserwacji trendów na rynku nowoczesnych powierzchni przez pryzmat zmiany kursu Euro. W tym celu zestawiliśmy schematyczny średni kurs Euro z ostatniego dnia w danym kwartale, ze stopniem pustostanów występujących w Warszawie w poszczególnych kwartałach, w okresie od I kwartału 2003r. do I kwartału 2009r. Takie badanie pozwoliło nam zaobserwować, że gdy kurs Euro spada/rośnie, to w wyniku zachodzących korelacji pomiędzy schematycznym średnim kursem Euro a stopą pustostanów występujących w Warszawie, odpowiednio obniża się/wzrasta także stopa pustostanów.



Po zbadaniu współczynnika korelacji między schematycznym średnim kursem Euro a stopą pustostanów występujących w Warszawie otrzymaliśmy współzależność na poziomie 0,76. Oznacza to, iż dane te są ze sobą powiązane w znacznym stopniu, bo w 76%.

Pustostan powierzchni biurowej stanowi jeden z głównych wskaźników, który określa kondycję i ogólny stan rynku nieruchomości biurowych. Jest kumulacją występujących na rynku powiązań pomiędzy popytem, podażą i czynszami. Nasze analizy pozwoliły nam na wysnucie wniosku, iż kurs walut może być wskaźnikiem, który pozwala patrzeć na rynek biurowych nieruchomości komercyjnych w szerszym zakresie. Daje możliwość określenia siły rynku, jego kondycji i potencjalnych perspektyw rozwoju. Obserwując średnioterminowe i długoterminowe trendy wahania się kursu walut można wnioskować o potencjalnym trendzie stopnia pustostanów, a co za tym idzie, analizować korelacje między dostarczaną / planowaną do wprowadzenia na rynek nową powierzchnią biurową, zapotrzebowaniem na nią, oraz czynszem za jaką tą powierzchnią można wynająć.

Asymetria Informacji w Ekonomii oznacza sytuację, w której jedna ze stron transakcji posiada więcej informacji od drugiej strony, w której nie wszyscy uczestnicy rynku posiadają tę samą informację o kupowanych lub sprzedawanych dobrach. Zwykle odnosi się to do sytuacji w której sprzedawca jest w uprzywilejowanej sytuacji informacyjnej w stosunku do kupującego, jednak możliwa jest również sytuacja odwrotna. Jedną z głównych cech (wad) charakteryzujących rynek nieruchomości jest Asymetryczność Informacji. Dostęp do odpowiednich danych rynkowych o nieruchomościach i rynku jest bardzo utrudniony, a ich zebranie i analiza jest kosztowana i czasochłonna. Natomiast dostęp do informacji o codziennych i historycznych kursach Euro jest natychmiastowy i bardzo łatwy. W naszej opinii obserwacja rynku powierzchni biurowych w Polsce poprzez pryzmat średnioterminowego i/lub długoterminowego trendu wahań się kursu Euro może pozwalać Mocodawcom przeobrażać się w Pełnomocników. Każdy może spróbować !

Wrzesień 2009r.

Objaśnienia:

Stronę, która jest lepiej poinformowana określa się jako **Pełnomocnika (ang. Agent)**. Z kolei, strona poinformowana gorzej, nie posiadająca pełni informacji to **Mocodawca (ang. Principal)**.