

Śniadanie prasowe - Warszawa, 9 maja 2012r.

Rynek nieruchomości w Polsce trendy i nowe obszary inwestowania

Wprowadzenie

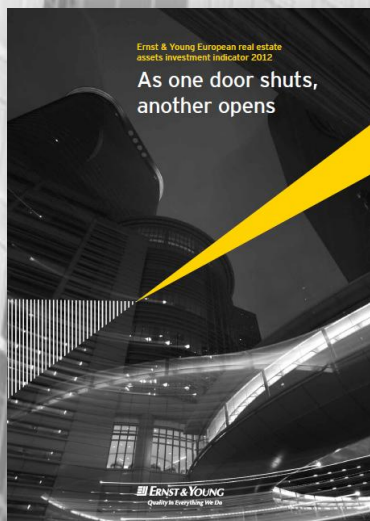
- Barometr Inwestycyjny Rynku Nieruchomości Ernst & Young
- Przewodnik Rynku Nieruchomości Ernst & Young (2012)

Kraje uczestniczące w badaniu

- | | | |
|-----------|--------------|-------------------|
| ▶ Austria | ▶ Luxembourg | ▶ Hiszpania |
| ▶ Belgia | ▶ Holandia | ▶ Szwecja |
| ▶ Francja | ▶ Polska | ▶ Szwajcaria |
| ▶ Niemcy | ▶ Rosja | ▶ Wielka Brytania |



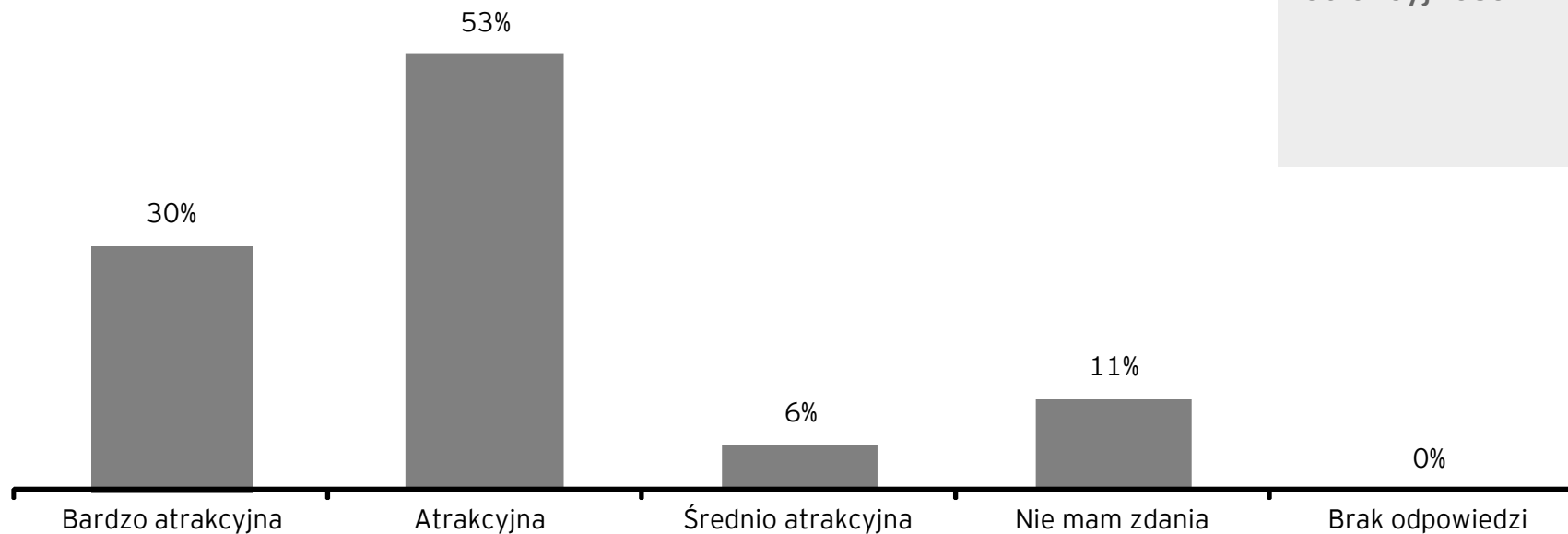
Barometr Inwestycyjny Rynku Nieruchomości Ernst & Young



83% inwestorów postrzega Polskę jako atrakcyjne miejsce do inwestowania w nieruchomości w 2012r.

Atrakcyjność Polski jako lokalizacji dla inwestycji w nieruchomości...

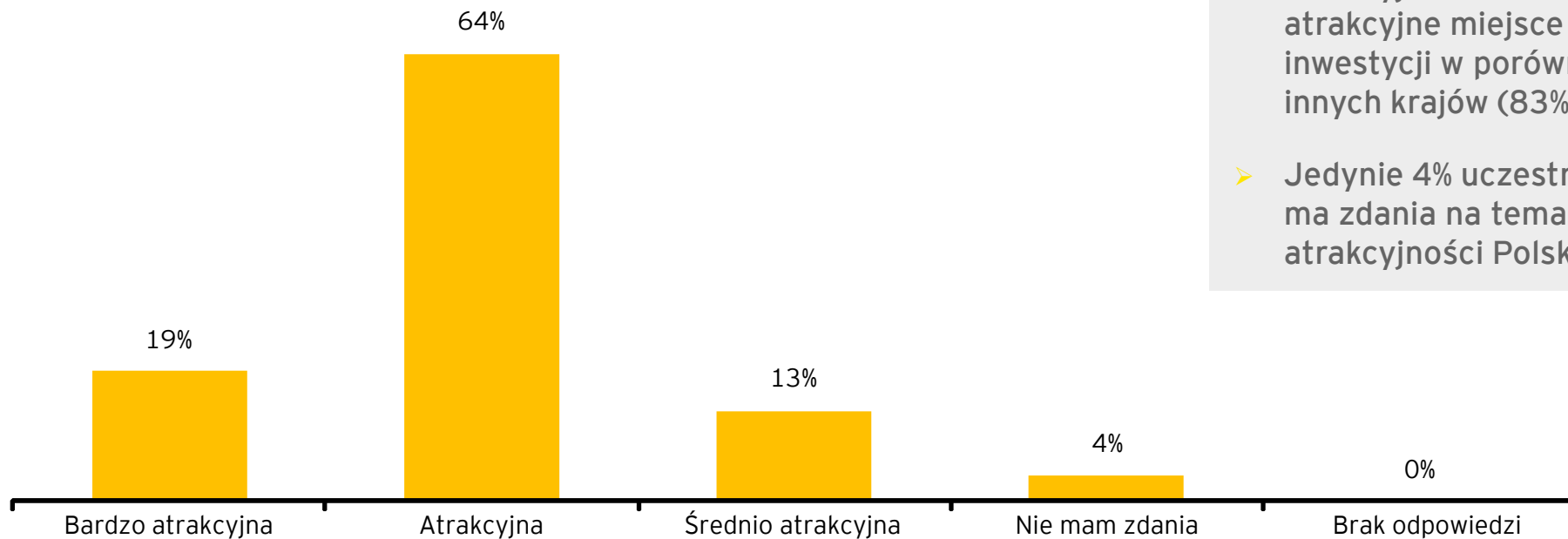
534 wybranych inwestorów z 12 krajów Europy wysoko ocenia atrakcyjność inwestycyjną Polski



Pytanie - „Jak oceniasz ogólną atrakcyjność Polski jako lokalizacji dla inwestycji w nieruchomości w 2012 r.?”

... Polska w porównaniu z innymi krajami europejskimi wypada bardzo dobrze

Atrakcyjność Polski jako lokalizacji inwestycji w nieruchomości na tle innych krajów...

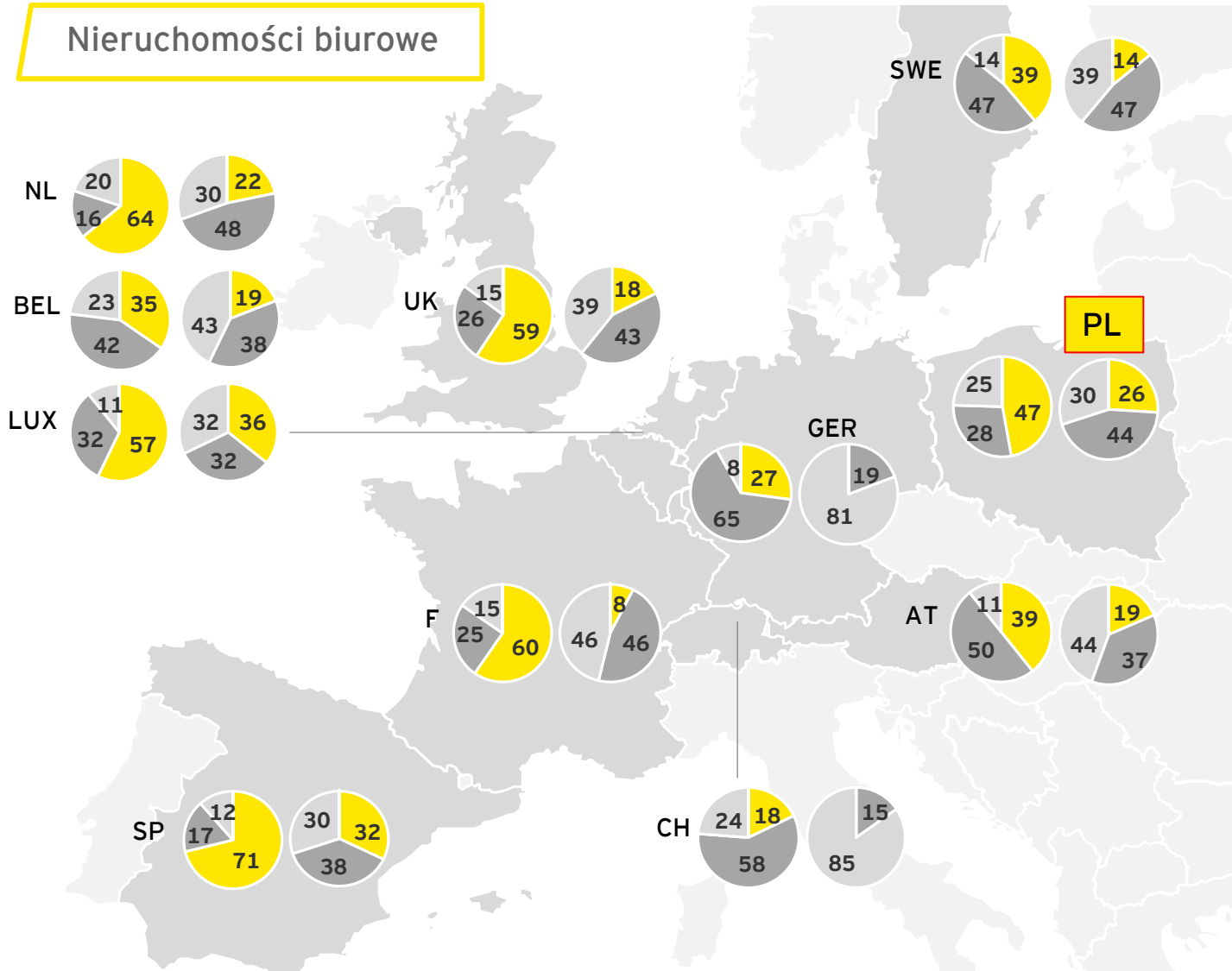


- Większość ocenia Polskę jako atrakcyjne lub bardzo atrakcyjne miejsce do inwestycji w porównaniu do innych krajów (83%)
- Jedynie 4% uczestników nie ma zdania na temat atrakcyjności Polski

Pytanie - „Jak oceniasz ogólną atrakcyjność Polski jako lokalizacji dla inwestycji w nieruchomości w 2012 r. w porównaniu do innych krajów?”

Przewidywane trendy cenowe dla nieruchomości biurowych w zależności od kraju i oraz lokalizacji ...

Nieruchomości biurowe

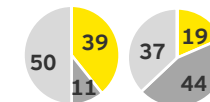


Główne wnioski

- ▶ W większości badanych krajów, inwestorzy przewidują **stabilizację lub wzrost cen nieruchomości wysokiego standardu zlokalizowanych w centrach miast.**
- ▶ **Ceny w miastach regionalnych są w postrzegane jako stabilne**, jedynie Niemcy i Szwajcaria stanowią wyjątki. Warto jednak zauważyć, że w przypadku Polski, transakcje biurowe w miastach regionalnych notowane są bardzo rzadko, większość dotyczy Warszawy.

Legenda ■ wzrost ■ bez zmian ■ maleje

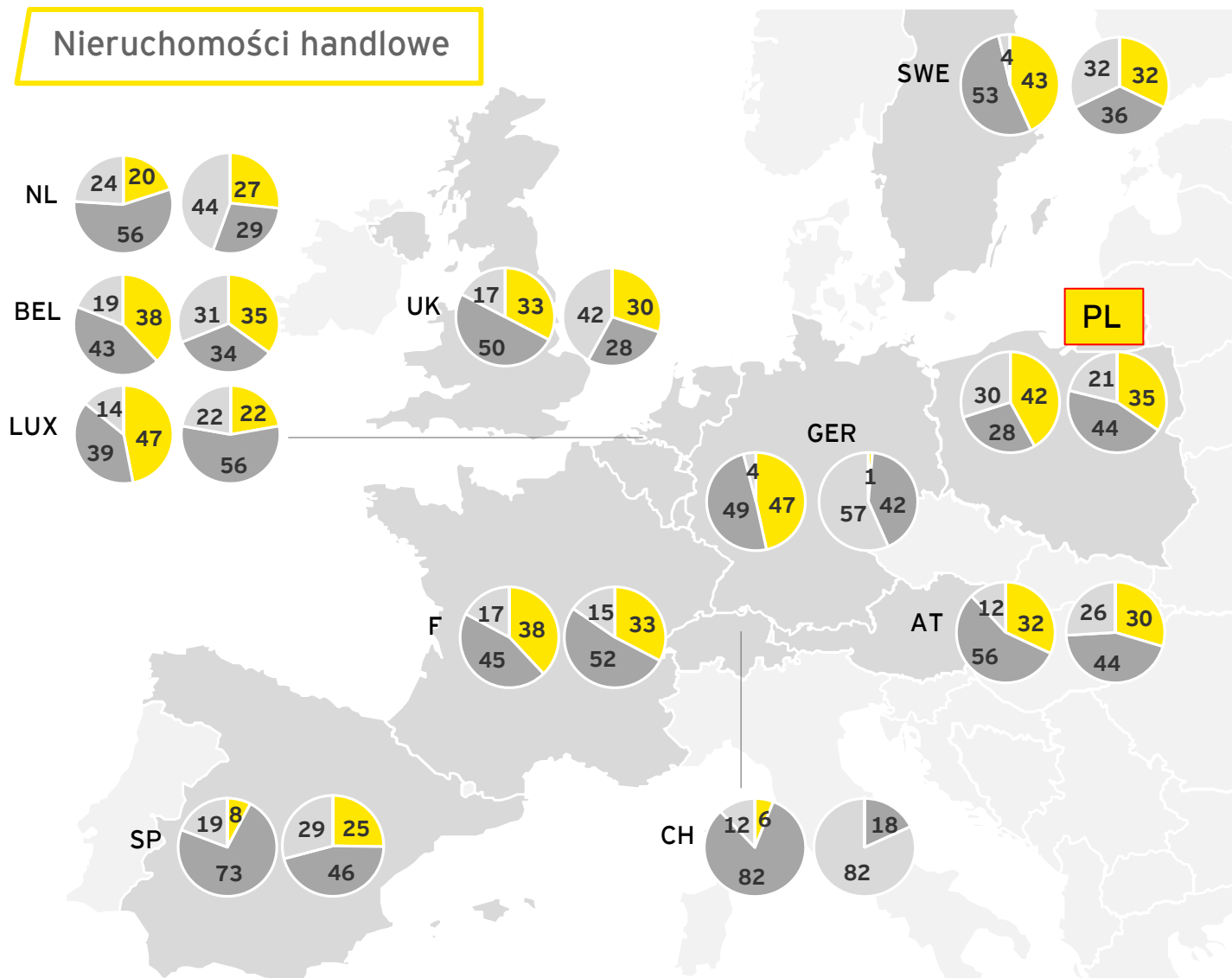
Centrum Poza centrum



(procentowo)

... podobnie dla nieruchomości handlowych ...

Nieruchomości handlowe

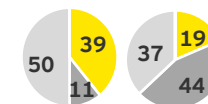


Główne wnioski

- ▶ W większości krajów inwestorzy spodziewają się stabilizacji lub wzrostu cen nieruchomości handlowych (szczególnie tych, które położone są w najlepszych lokalizacjach).
- ▶ Oczekiwania wzrostu cen w najlepszych lokalizacjach są najsilniejsze w Niemczech i Luksemburgu.

Legenda ■ wzrost ■ bez zmian ■ maleje

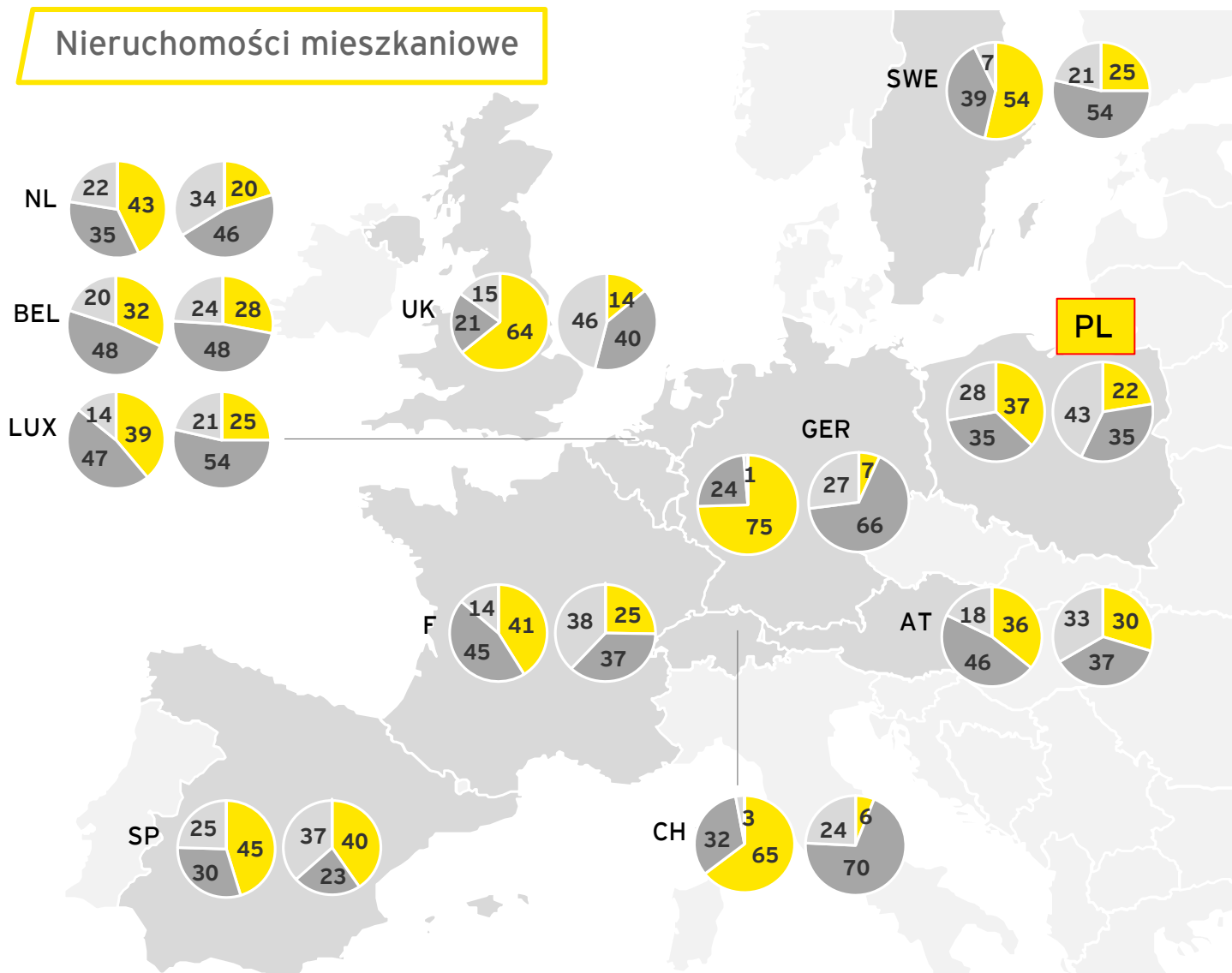
Centrum Poza centrum



(procentowo)

... natomiast dla rynku nieruchomości mieszkaniowych inwestorzy europejscy przewidują zmiany cen w następujący sposób:

Nieruchomości mieszkaniowe

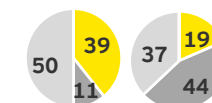


Główne wnioski

- ▶ W Niemczech oczekuje się dalszego wysokiego popytu na nieruchomości mieszkaniowe w 2012r., czego konsekwencją będzie utrzymujący się wzrost cen.
- ▶ W Polsce sytuacja na rynku mieszkaniowym powinna utrzymywać się na stabilnym poziomie, jednak analitycy spekulują, że tzw. ustawa deweloperska może spowodować wzrost cen w dłuższym okresie czasu.

Legenda ■ wzrost ■ bez zmian ■ maleje

Centrum Poza centrum



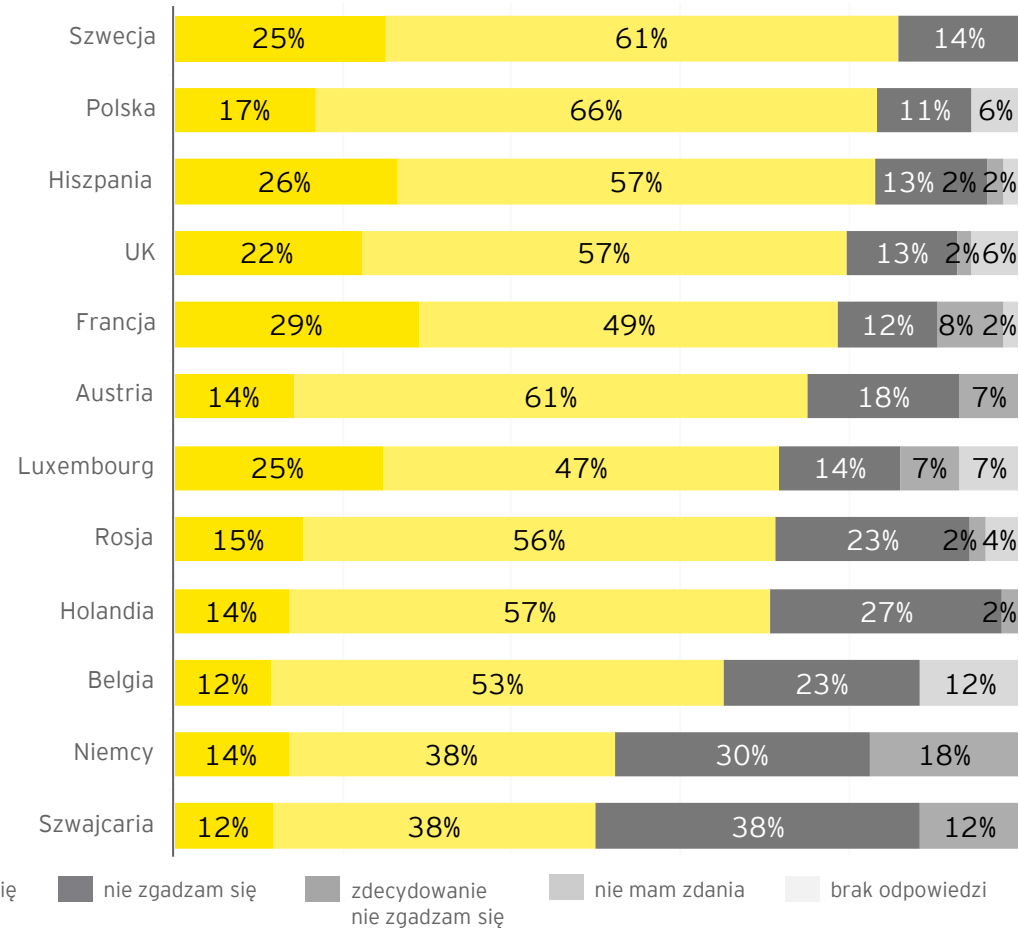
(procentowo)

... kryzys zadłużenia w strefie euro versus działalność inwestycyjna

Główne wnioski

- ▶ W związku z trudną sytuacją w strefie euro pojawiają się obawy związane ze spadkiem działalności inwestycyjnej.
- ▶ Większość z 12 badanych krajów wysoko ocenia swoją atrakcyjność, jednak zaostrzone kryteria pozyskania finansowania nadal ograniczają powstawanie nowych inwestycji.

Postrzeganie tzw. euro kryzysu w odniesieniu do poszczególnych krajów Europy



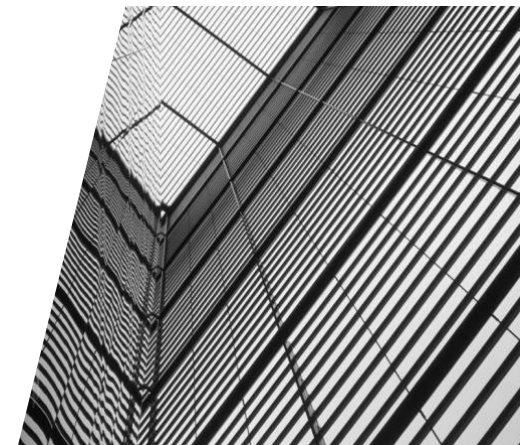
Pytanie - "Czy zgadzasz się z następującym stwierdzeniem: kryzys zadłużenia w strefie euro znacznie zmniejszy aktywność na europejskich rynkach nieruchomości?"

Przewodnik Rynku Nieruchomości Ernst & Young



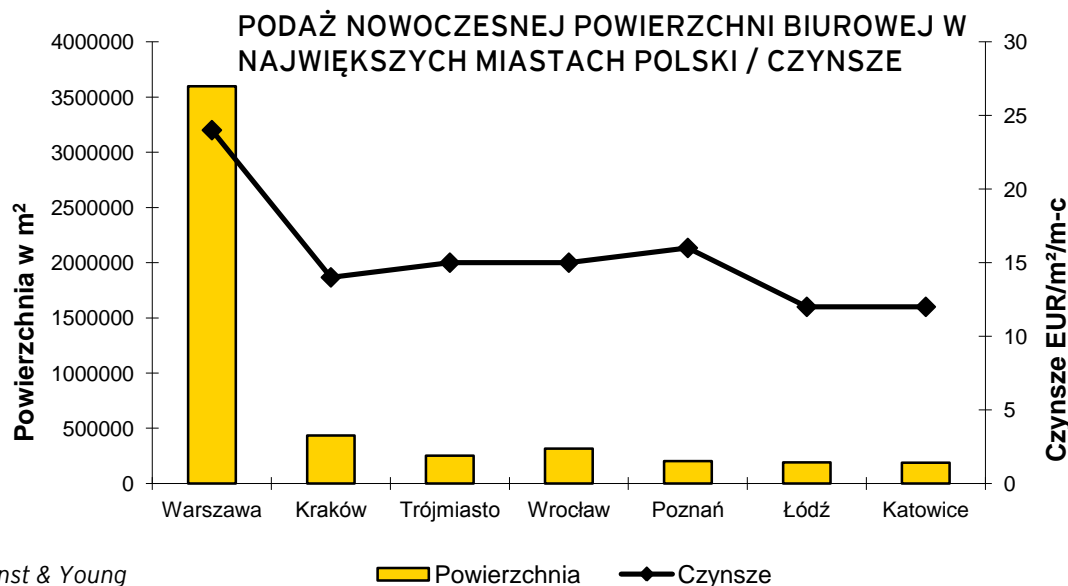
Obecna sytuacja rynkowa w podziale na kluczowe sektory - sektor biurowy

- Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w największych miastach Polski szacowana jest na poziomie ok. 5,3 mln m², w tym ok. 3,6 mln m² w Warszawie.
- Rynek biurowy w Warszawie zdecydowanie dominuje w ujęciu krajowym, gdzie w Centralnym Obszarze Biznesu wywoławcze czynsze kształtują się średnio na poziomie 23-25 EUR/m²/m-c, poza centrum 12-15 EUR/m²/m-c, a w miastach regionalnych od 11-16 EUR/m²/m-c.
- Najwyższy wskaźnik pustostanów jest w Łodzi (20%) i Katowicach (11%), najniższy we Wrocławiu (5%) i Warszawie (6,7%).
- Stopy kapitalizacji na poziomie ok. 6,5% - 7%.



Największe transakcje najmu ostatnich miesięcy w Warszawie: 27.000 m²
T-Mobile, 12.100 m² grupa ING.

Duże zainteresowanie sektorem BPO (poza Warszawą).



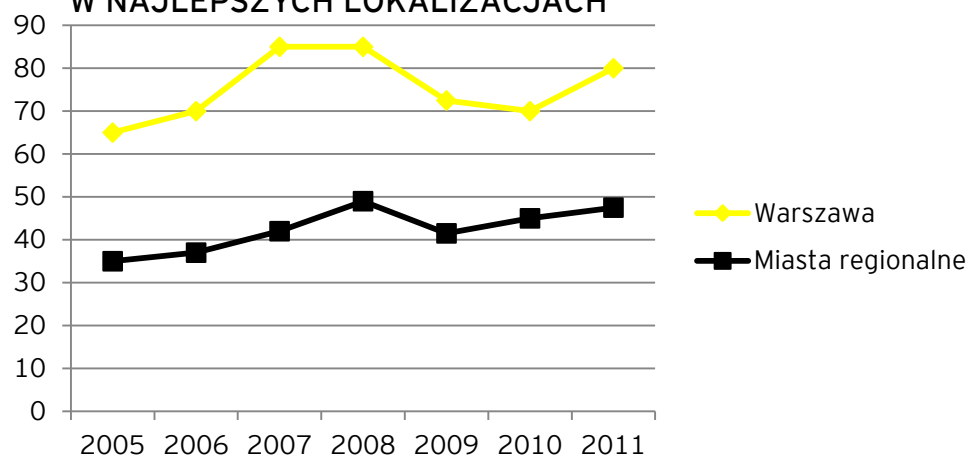
... sektor handlowy

- Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce szacowana jest na poziomie ok. 8,8 mln m² (w 368 obiektach handlowych), w tym ok.1,5 mln m² w aglomeracji warszawskiej.
- Najwyższy poziom pustostanów jest w aglomeracji krakowskiej (5%), a najniższy w warszawskiej (1%).
- Czynsze: najwyższe w Warszawie ok. 60-80 EUR/m²/m-c, w miastach regionalnych ok. 50 EUR/m²/m-c.
- Stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie ok. 7-7,5% w najlepszych lokalizacjach 6-6,5%.
- Obecnie w Polsce w budowie jest ponad 550.000 m² powierzchni handlowej.



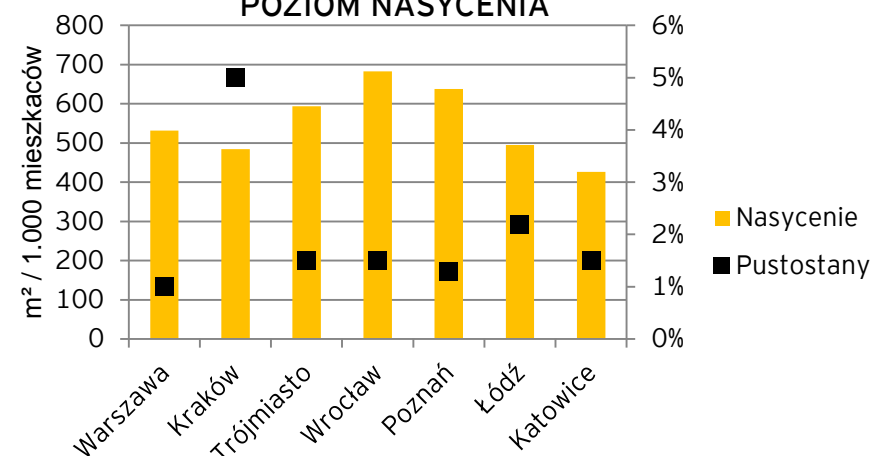
Zdecydowaną większość nowoczesnej powierzchni handlowej stanowią: duże centra handlowe oraz parki handlowe.

CZYNsze W NOWOCZESNYCH POW. HANDLOWYCH W NAJLEPSZYCH LOKALIZACJACH



Źródło: Ernst & Young

POZIOM NASYCENIA



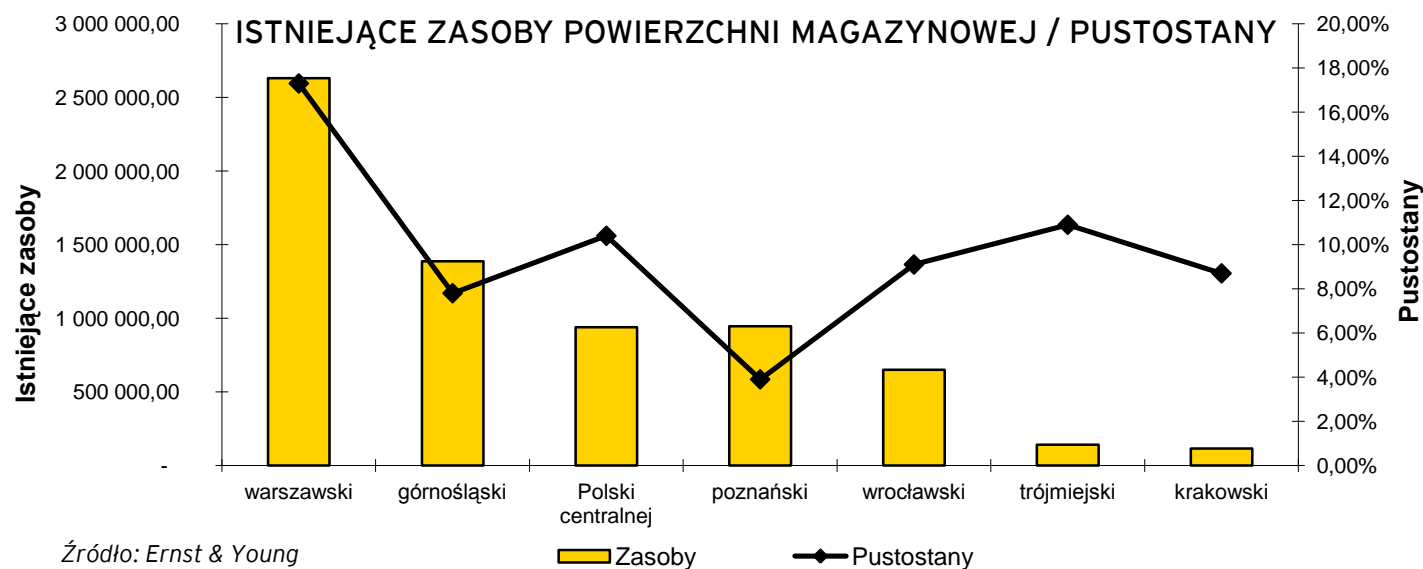
Źródło: Ernst & Young

... sektor magazynowy

- Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce szacowana jest na poziomie ponad 6 mln m², w tym w rejonie Warszawy ok. 2,6 mln m².
- Czynsze wywoławcze w Polsce kształtują się na poziomie od 2,5 EUR/m²/m-c do nawet 5,5 EUR/m²/m-c.
- Ograniczona liczba inwestycji spekulacyjnych, wzrost liczby tzw. projektów BTS (szytych na miarę).
- Zróżnicowany poziom pustostanów w zależności od regionu, np. Kraków 3%, Warszawa 16%.



- Stopy kapitalizacji kształtują się na poziomie ok. 8%.



Konkluzje



- Wysoka atrakcyjność europejskiego rynku nieruchomości w dłuższej perspektywie.
- Powrót zaufania inwestorów do rynków Europy Środkowo - Wschodniej. Transakcje o wartości 2,5 mld EUR, zawarte w Polsce w 2011 r. (najwięcej transakcji pomiędzy 20 - 50 mln EUR). Pierwszy kwartał 2012 r. wskazuje na utrzymującą się pozytywną koniunkturę na polskim rynku inwestycyjnym.
- 83% inwestorów postrzega Polskę jako atrakcyjne miejsce do inwestowania w nieruchomości w 2012r.
- Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości handlowe oraz biurowe.
- Wpływ inflacji na inwestycje w nieruchomości komercyjne jest zróżnicowany w zależności od regionu.
- Mniejsza ilość kredytów hipotecznych udzielanych przez banki oraz zaostrzone warunki finansowania nowych projektów.





Opodatkowanie rynku nieruchomości

- ▶ Brak pewności opodatkowania:
 - ▶ Niejasne przepisy
 - ▶ Rozbieżności w interpretacjach indywidualnych wydawanych przez władze skarbowe oraz w orzecznictwie sądów
 - ▶ Nagłe zmiany utrwalonych linii interpretacyjnych
- ▶ Wzrost świadomości znaczenia planowania podatkowego

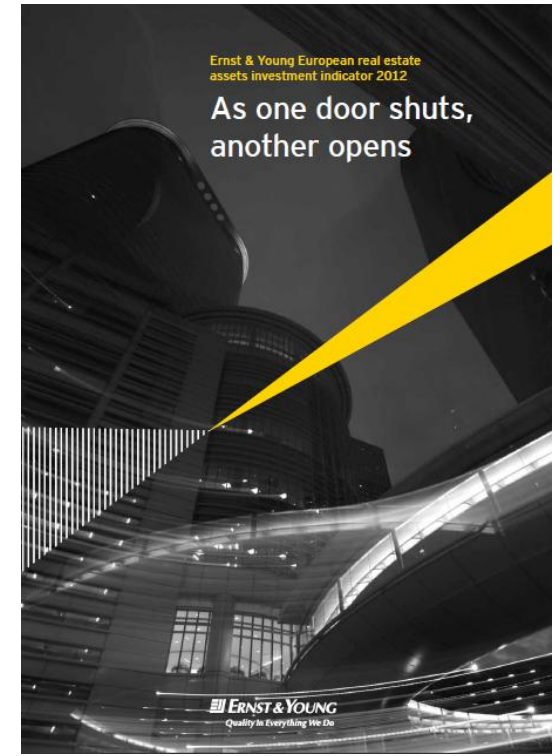
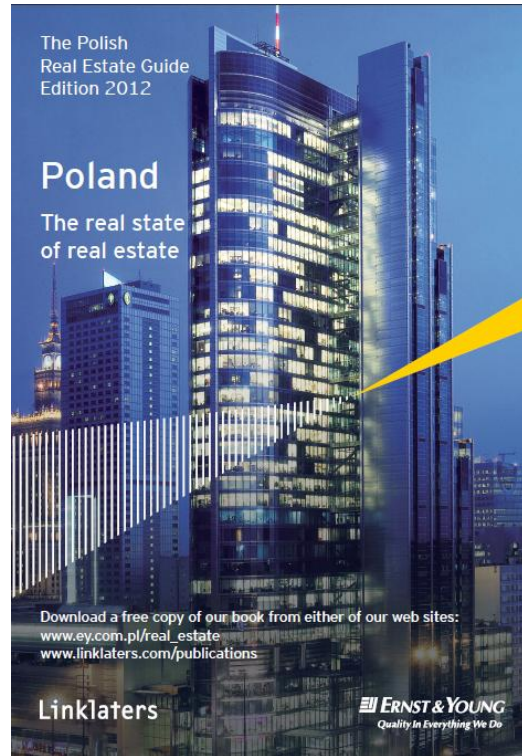
Większa pewności opodatkowania poprawiłaby atrakcyjność inwestycyjną Polski

Opodatkowanie rynku nieruchomości

- ▶ Ulgi związane ze sprzedażą nieruchomości przez osoby fizyczne
- ▶ Opodatkowanie VAT sprzedaży nieruchomości przez osoby fizyczne
- ▶ Opodatkowanie vs zwolnienie z VAT sprzedaży nieruchomości zabudowanych
- ▶ Opodatkowanie VAT refaktur mediów
- ▶ Podatkowe traktowanie zachęt dla najemców
- ▶ Polskie i zagraniczne fundusze inwestycyjne - zwolnienie z opodatkowania



Dziękujemy



Ernst & Young

Assurance | Tax | Transactions | Advisory

2012 Ernst & Young - all rights reserved.

Anna Kicińska, MRICS
Dyrektor

Tel +48 22 557 7542
Mobile + 48 505 107 010
Email anna.kicinska@pl.ey.com

Michał Thedy
Dyrektor

Tel +48 22 557 7547
Mobile + 48 505 107 050
Email michal.thedy@pl.ey.com

Jarosław Bator, MRICS
Senior Manager

Tel +48 22 557 7421
Mobile + 48 660 440 185
Email jaroslaw.bator@pl.ey.com