



W związku z kryzysem finansowym jesteśmy zmuszeni skorygować nasze prognozy dotyczące stanu polskiej gospodarki i rynku nieruchomości.

EKONOMIA I FINANSE

- Wzrost PKB na 2008 r. szacuje się na 5,2%, natomiast na 2009 r. na 3-3,5%.
- Wskaźnik inflacji w okresie 12 miesięcy do października zmniejszył się do 4,2% i można oczekiwać, że roczna inflacja w 2008 r. spadnie nieznacznie poniżej 4%.
- We wrześniu stopa bezrobocia spadła poniżej 9%, jednak biorąc pod uwagę wzrost obaw o stan gospodarki krajowej może ona nieznacznie się podnieść w kolejnych dwóch-trzech kwartałach.
- Niepokój na rynkach globalnych powoduje gwałtowne zmiany kursów walutowych. Kurs euro wahał się w okolicach 3,7-3,9 PLN, a kurs dolara 2,9-3,1 PLN.
- Na skutek globalnego spowolnienia firmy międzynarodowe ograniczają produkcję i zatrudnienie, co z kolei negatywnie wpłynie na poziom globalnych inwestycji. Oznacza to, że także w Polsce napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych może się zmniejszyć do 10 miliardów euro w 2008 r. (13,5 miliardów USD). Problemy, z którymi boryka się ostatnio gospodarka na Węgrzech, doprowadziły do znacznego odpływu kapitału z regionu Europy Środkowo-Wschodniej.
- Główne indeksy GPW mocno poszły w dół, osiągając rekordowy poziom z 2004 r. Obecny spadek kursów akcji odzwierciedla jednak bardziej stan gospodarki światowej niż rzeczywiste podstawowe parametry makroekonomiczne polskiej gospodarki. W tej sytuacji trend ten raczej się utrzyma, chociaż można spodziewać się także pewnej korekty wzrostowej.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

- W związku z sytuacją na rynku finansowym i dostępnością kredytów część planowanych przez deweloperów projektów biurowych nie zostanie zrealizowana lub też ich realizacja będzie odsunięta w czasie, szczególnie dotyczy to projektów budynków wysokościowych.
- Można spodziewać się także znaczącego zmniejszenia się liczby projektów biurowych budowanych czysto spekulacyjnie.
- Planowana podaż w najbliższych latach zarówno w Warszawie, jak i w miastach regionalnych będzie niższa niż wynikało to z planów inwestorów na początku 2008 r.
- W perspektywie 2009 roku nie należy spodziewać się dużego spadku czynszów ani wzrostu stopy pustostanów, poziom czynszów wywoławczych może natomiast ulec urealnieniu i zbliżyć się do poziomu czynszów efektywnych.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH

- Brak sygnałów o rezygnacji deweloperów z realizacji projektów handlowych, znajdujących się na zaawansowanym etapie planowania. Zaostrzająca się polityka kredytowa banków może jednak skutkować opóźnieniami w procesach inwestycyjnych i datach otwarcia nowo planowanych centrów handlowych.
- Na rynku pojawiają się sygnały o potencjalnym spadku kosztów budowy projektów handlowych ze względu na zmniejszający się portfel realizacji inwestycji mieszkaniowych.
- Nie odnotowano informacji o znaczących ograniczeniach planów ekspansji głównych krajowych i międzynarodowych firm handlowych. Docierają jednak sygnały o nieznaczących zmianach strategii niektórych firm handlowych notowanych na giełdzie warszawskiej.
- Spadek kursu złotówki w stosunku do euro przekłada się na wzrost kosztów najmu w centrach handlowych, ponieważ umowy zawierane są zwykle w EUR, ale rozliczane w PLN wg kursu z dnia wystawienia faktury VAT.
- Sytuacja na rynku nieruchomości handlowych w 2009 r. będzie ściśle związana z dostępnością kredytów, która może stać się ograniczeniem zarówno dla planów deweloperów, jak i ekspansji firm handlowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH

- Ze względu na rosnące koszty finansowania inwestycji w trzecim kwartale czynsze wzrosły o około 20-30% w zależności od regionu.
- Spada podaż, ponieważ inwestorzy są bardziej ostrożni przy podejmowaniu decyzji o realizacji nowych projektów.
- Wyższe ryzyko inwestycji sprawia, że deweloperzy skupiają się na regionach, w których są już obecni (Warszawa, Łódź, Poznań, Górny Śląsk, Wrocław).
- Popyt w trzecim kwartale spadł nieznacznie, ale ze względu na sytuację na rynku finansowym, słabnącą koniunkturę i rosnące czynsze spodziewane jest jego dalsze osłabienie.
- Popyt na grunty inwestycyjne znacznie się obniżył, doprowadzając do spadku cen.

RYNEK INWESTYCYJNY

Rynek inwestycji w nieruchomości okazał się szczególnie wrażliwy na skutki wrześniowej fali kryzysu kredytowego. Brak zaufania i płynności na rynku międzybankowym spowodował znaczne ograniczenie działalności pożyczkowej i dostępu do finansowania bankowego. Wielu inwestorów wstrzymało inwestycje do czasu, aż rynek osiągnie stabilizację. W rezultacie pewna liczba transakcji została odwołana, a termin realizacji innych został przesunięty w czasie.

W związku z tym możemy się spodziewać przyspieszenia korekty stóp kapitalizacji na skutek podwyższonego ryzyka ponownej wyceny. Niska aktywność na rynku spowodowała szybszy



wzrost stóp kapitalizacji, niż przewidywano. Według szacunków stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości w Polsce kształtują się na następującym poziomie:

- 6,75% w sektorze powierzchni handlowych,
- 6,75% w sektorze powierzchni biurowych,
- 7,50% w sektorze powierzchni logistyczno-magazynowych.

W 2009 roku możemy się spodziewać ożywienia gospodarczego, co znajdzie swoje odzwierciedlenie we wzroście wolumenu transakcji i związanej z nim stabilizacji cen. Oczekuje się, że solidne podstawy makroekonomiczne Polski w porównaniu z innymi krajami Europy Środkowej i Zachodniej pozwolą na przetrwanie obecnego kryzysu.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Niepewność panująca na rynkach światowych, której skutki do pewnego stopnia odczuwalne są także w Polsce, spowodowała korektę na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych:

- Perturbacje na globalnym rynku kredytowym ograniczyły dostęp do kredytów, co przełożyło się na gwałtowny spadek liczby udzielanych kredytów hipotecznych, co z kolei negatywnie wpłynie na rzeczywisty popyt (2 poł. 2008 – 1 poł. 2009 r.).
- Spodziewane są dalsze opóźnienia w realizacji inwestycji mieszkaniowych, związane z trudnościami w pozyskaniu finansowania oraz niższym popytem.
- Segment wyższy rynku mieszkaniowego okazał się najmniej odporny na kryzys finansowy. W najlepszej sytuacji znajduje się segment popularny.
- W perspektywie średnioterminowej przewiduje się ożywienie na rynku mieszkaniowym, jednak skala inwestycji będzie zdecydowanie mniejsza niż można było zaobserwować w latach 2004-2007. Rozwój rynku mieszkaniowego jest ściśle uzależniony od sytuacji na rynku kredytowym, ogólnej polityki gospodarczej oraz prognoz ekonomicznych w Polsce.

RYNEK HOTELOWY

- Niewielki spadek liczby odwiedzających w celach turystycznych i biznesowych.
- Spadek wydatków na turystykę (ograniczona siła nabywczą ludności).
- Zaostrzone wymogi przy finansowaniu inwestycji hotelowych kredytem bankowym (przejrzysty, ekonomicznie uzasadniony biznesplan, umowy operatorskie, zwiększony wkład własny).
- Weryfikacja planowanych inwestycji hotelowych przez inwestorów i deweloperów (analiza opłacalności, poszukiwanie najbardziej optymalnych rozwiązań).

Dodatek zawiera informacje ogólnodostępne, a firma Cushman & Wakefield wykorzystała je przy założeniu, że są one prawdziwe i kompletne. C&W nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w przypadku, gdyby informacje te okazały się nieprawdziwe lub niekompletne, ani nie składa żadnych oświadczeń ani zapewnień, wyraźnych lub dorozumianych, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym opracowaniu. Dodatek może zawierać błędy lub pominięcia, a ceny, warunki najmu lub inne warunki mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Dodatek może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.