

Wzrost rywalizacji wśród inwestorów o ograniczone zasoby nieruchomości komercyjnych najwyższej jakości w Londynie wywarł znaczny presję na stopy kapitalizacji, które w efekcie odnotowały w październiku największy przynajmniej od 1993 r. miesięczny spadek o 35 punktów bazowych. Jak podaje firma Cushman & Wakefield w listopadowym raporcie Business Briefing dotyczącym rynku inwestycji w nieruchomości w Wielkiej Brytanii średnie stopy kapitalizacji we wszystkich sektorach wynoszą obecnie 6,58% (o 83 pb mniej niż w marcu). Z 25 głównych segmentów rynku objętych badaniem 21 wykazało tendencję spadkową.

Wśród inwestorów krajowych i zagranicznych panuje pełna zgodność co do tego, że obecnie rynek nieruchomości komercyjnych w Wielkiej Brytanii w ujęciu historycznym oferuje dobrą wartość choć pozyskanie najlepszych nieruchomości po dobrej cenie na tym najbardziej ustabilizowanym i najlepiej rozwiniętym rynku w Europie, może napotkać na spore trudności. Brak zasobów jednak negatywnie wpływa na poziom aktywności i jest raczej mało prawdopodobne, żeby na rynku w krótkim terminie nastąpił wyraźny wzrost podaży.

Od początku drugiej połowy roku rynek nieruchomości przemysłowych i magazynowych odnotowuje najsilniejszy kompresję stopy kapitalizacji w ujęciu ogólnym (spadek średniej wyjściowej stopy kapitalizacji o 123 pb). Jednak to sektor handlowy zajmuje najmocniejszą pozycję szczególnie w segmencie magazynów handlowych, gdzie na skutek ostrej konkurencji tylko w samym październiku stopy spadły o 85 pb. Na rynku handlowym ogólnym w październiku zaobserwowano spadek o 48 pb, co oznacza znaczny spadek od najwyższego poziomu z marca o 108 pb. Dla wartości kapitału oznacza to wzrost o 16%. Stopy kapitalizacji za powierzchnie biurowe w tym samym okresie spadły o 44 pb, w tym w październiku o 15 pb.

David Erwin, szef grupy rynków kapitałowych firmy Cushman & Wakefield, powiedział: "Wygląda na to, że inwestorzy skłonni są postrzegać rok 2009 jako okres najniższych w ujęciu historycznym cen. Nie należy się więc dziwić wzmożonej aktywności kupujących, którzy chcą mieć pewność, że nie przegapili korzystnych okazji kupna. Jednak, biorąc pod uwagę realny niedobór zasobów dobrej jakości, niektórzy komentatorzy zaczynają wyrażać swoje obawy, że takie podejście może doprowadzić do powstania kolejnej bańki spekulacyjnej. Nie pozostaje nam jednak nic innego, jak czekać na rozwój wypadków. Choć trudno zaprzeczyć, że dla sprzedających, zdających sobie sprawę, że obecna sytuacja nie potrwa długo, nadszedł najlepszy czas na przetestowanie rynku. Jeśli poda nieruchomości nie wzrośnie, nie ma co liczyć na powrót równowagi rynkowej? sytuacja może zmienić decyzja banku o otwarciu swoich zasobów?".

David Hutchings, szef europejskiego działu badań firmy Cushman & Wakefield, powiedział: "Dla nabywców kapitałowych poziom stopy kapitalizacji, nawet przy ich dalszym spadku, nadal będzie postrzegany jako atrakcyjny w porównaniu do stopy zwrotu z obligacji. Należy jednak zauważyć, że jest to możliwe jedynie w sytuacji pewnego dochodu lub gdy wartość nieruchomości w średnim okresie stwarza możliwość stabilnego wzrostu. Największe zagrożenie nie leży więc w zbyt szybkiej zmianie cen za najlepsze nieruchomości, ale w znacznym poszerzaniu granic tolerancji na ryzyko oraz zbyt optymistycznym podejściu do możliwości powrotu ożywienia na rynek najmu".

Cushman & Wakefield Polska

[comments on]

[Joomla SEF URLs by Artio](http://www.artio.net "Web development, Joomla, CMS, CRM, Online shop software, databases")