



@EY_Poland

Rynek nieruchomości w Polsce

Warszawa, 8 marca 2018

Agenda

1

Przegląd rynku nieruchomości w Polsce

2

Trendy i prognoza

3

Polska liderem w regionie Centralnej i Południowej Europy

4

Prawne aspekty rynku nieruchomości, opodatkowanie, rachunkowość i sprawozdawczość



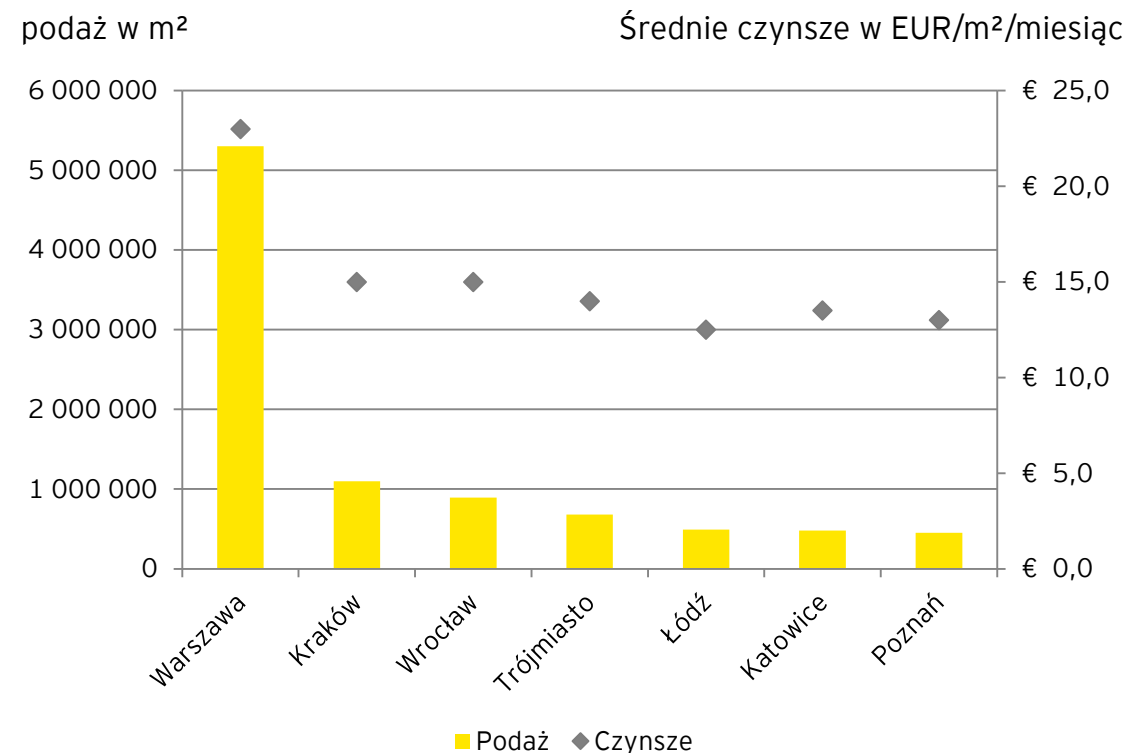
1

Przegląd rynku nieruchomości w Polsce

Rynek biurowy... wzmożona aktywność deweloperów i wzrost inwestycji w miastach regionalnych

- ▶ Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce wynoszą 9,5 mln m², z czego Warszawa posiada ok. 5,3 mln m² (56%)
- ▶ Czynsze
Warszawa: 13-23 EUR/m²/m-c
Miasta regionalne: 11,5-15 EUR/m²/m-c
- ▶ Warszawa: 12%
- ▶ Miasta regionalne od 6,5% Łódź do 11,5% Poznań
- ▶ Dynamiczny rozwój sektora BPO/SSC w miastach regionalnych jako główny czynnik rozwoju sektora biurowego - ponad 1000 centrów usług wspólnych (głównie Kraków, Warszawa, Wrocław, Trójmiasto)
- ▶ Wysoki poziom popytu oraz najniższy od lat poziom pustostanów w Warszawie na skutek wysokiej aktywności najemców o profilu SSC/BPO

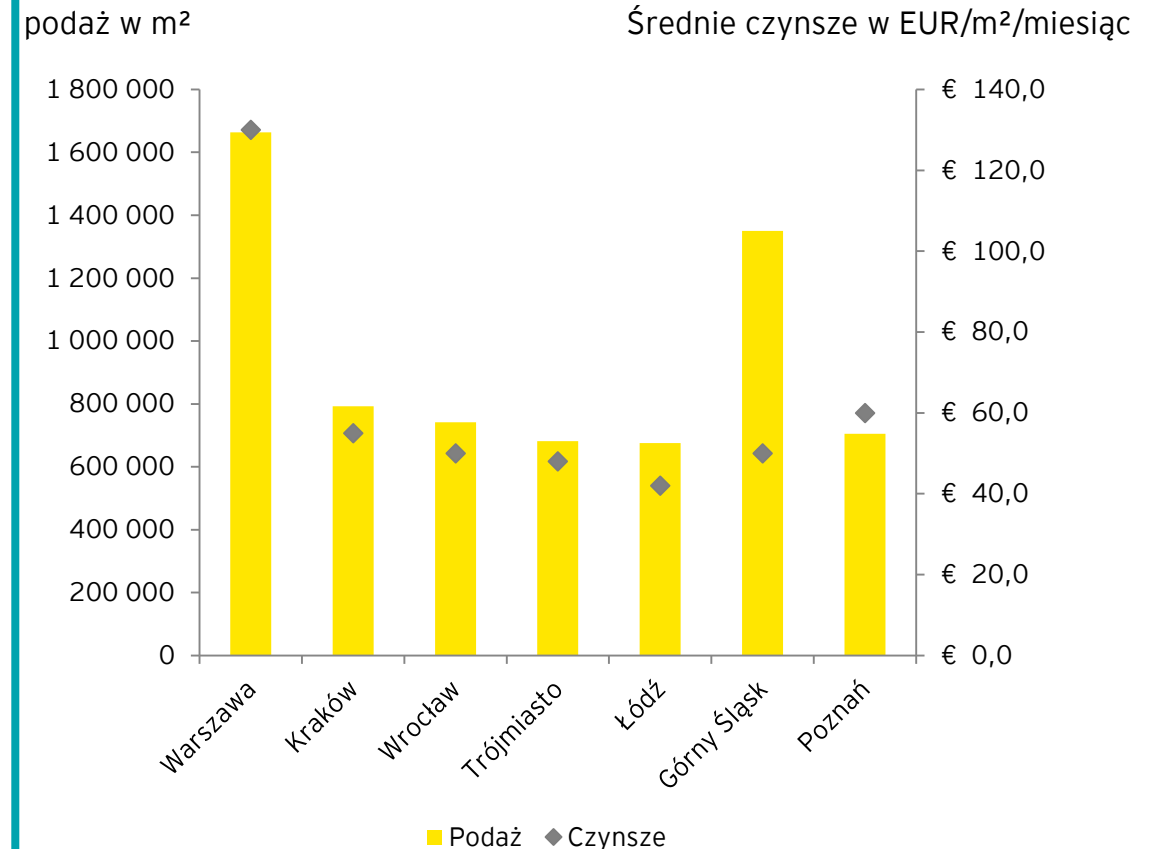
Rynek biurowy w Polsce



Rynek handlowy... wzrost udziału oferty online

- ▶ Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce wynoszą ok. 13,8 mln m²
- ▶ Struktura nowoczesnej powierzchni handlowej: 88% centra handlowe, 10%, parki handlowe i 2% centra outletowe
- ▶ Średni wskaźnik nasycenia dla Polski ok. 278 m²/1000 mieszkańców czyli ok. 16% mniej niż średnia dla Europy. Najwyższy jest w Lublinie (890 m² / 1 tys.) i Wrocławiu (ok. 790 m² / 1 tys.), najniższy zaś w Szczecinie 490 m² / 1 tys.
- ▶ Niesłabnące zainteresowanie deweloperów inwestycjami w mniejszych miastach oraz rozbudową centrów handlowych w dużych miastach
- ▶ Nowa podaż w 2017: 395.000 m²
- ▶ W budowie: 475.000 m²
- ▶ Ogromny udział sektora handlowego w wolumenie inwestycji - 41%
- ▶ Czynsze - duża różnica pomiędzy Warszawą a miastami regionalnymi :
 - ▶ Warszawa 110-130 EUR/m²/m-c
 - ▶ Pozostałe duże rynki: 40-60 EUR/m²/m-c
- ▶ 34 nowe marki na rynku 2017 roku, w tym: Victoria's Secret, Nissa, Newbie, Trespass, Freya, befree, Maxi-Cosi, Hamleys, Love Republic, Zarina, 4Faces, Max Premium Bugers

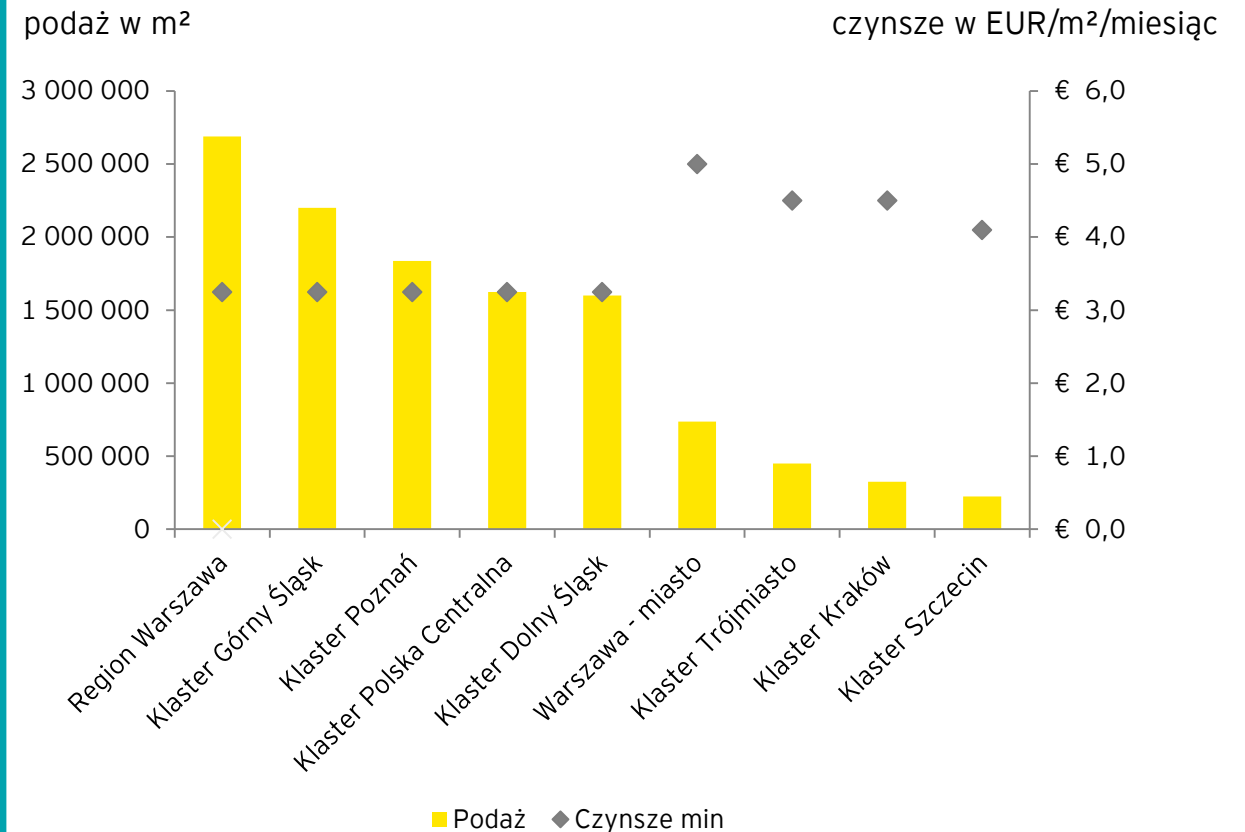
Rynek centrów handlowych w Polsce



Rynek magazynowy... dynamiczny rozwój sektora

- ▶ Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynoszą ok. 12,5 mln m², z czego na region warszawski przypada ok. 27,4%
- ▶ Stale rosnący popyt ze strony sektora e-commerce i logistyki
- ▶ Czynsze: najniższe średnie czynsze notowane są w regionie Polski Centralnej, Poznańskim i Górnego Śląska, zaś najwyższe w Warszawie-miasto i regionie Krakowskim
- ▶ Dalszy spadek i rekordowo niski wskaźnik pustostanów - poniżej 6%

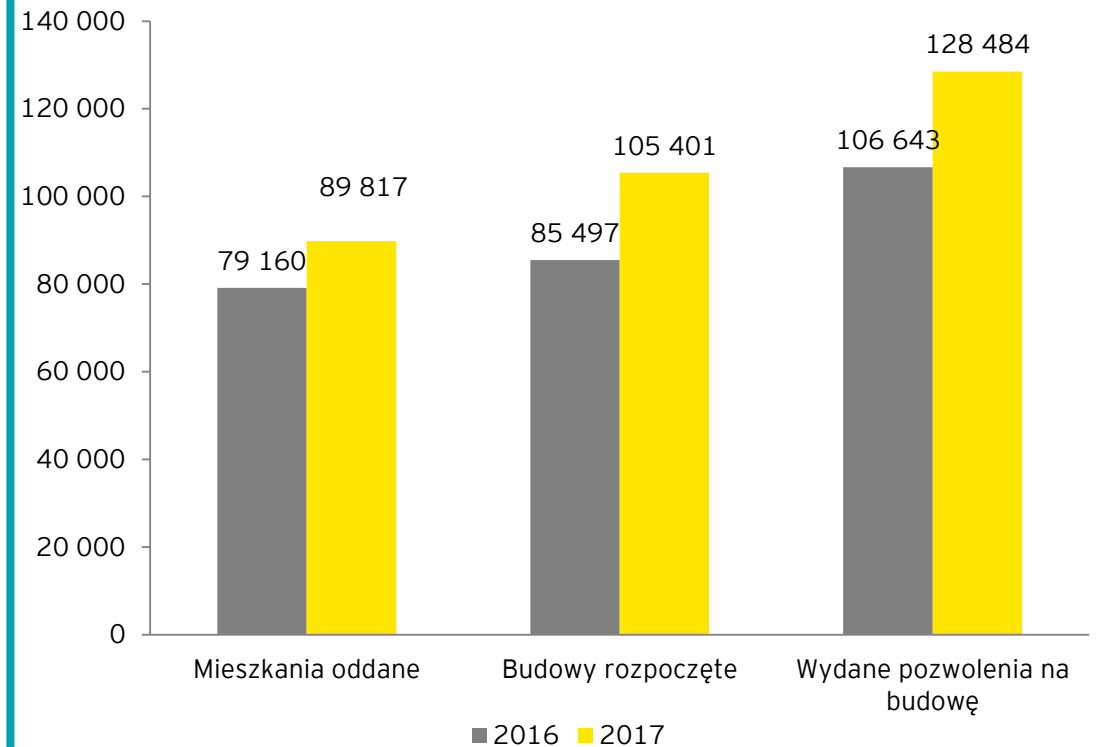
Rynek magazynowy w Polsce



Rynek mieszkaniowy... kolejny rekordowy rok deweloperów

- ▶ Rekordowe wyniki sprzedaży nowych mieszkań - ponad 17% więcej niż w 2016 (ponad 72 tys. w największych aglomeracjach)
- ▶ Wzmoczona działalność deweloperów:
 - ▶ Rekordowa liczba budów rozpoczętych: o 23,2% więcej w stosunku do roku poprzedniego
 - ▶ o 20,48% więcej uzyskanych pozwoleń na budowę
 - ▶ 14,5% więcej oddanych mieszkań
- ▶ Rosnące ceny mieszkań
- ▶ Rosnące znaczenie i udział segmentu mieszkań luksusowych w Warszawie
- ▶ Rozwój sektora BPO/SSC w jako czynnik wpływający na rozwój rynku mieszkaniowego i rynku najmu mieszkań
- ▶ Duży udział transakcji gotówkowych - ok. 30% i zakupów inwestycyjnych ok. 29% na rynku pierwotnym i inwestycyjnych

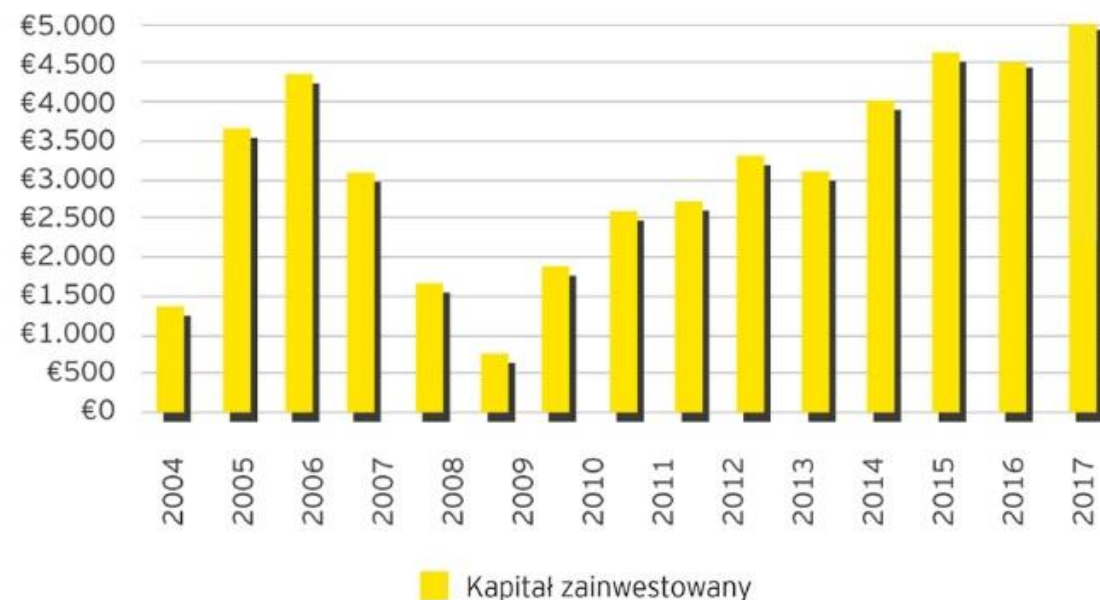
Rynek mieszkaniowy w Polsce-aktywność deweloperów



Rynek inwestycyjny... Polska dojrzałym rynkiem inwestycyjnym/ rekordowa wartość inwestycji

- ▶ Łączna wartość wszystkich transakcji ponad 5 mld EUR
- ▶ Struktura inwestycji: 41% handel, 31% biura, 19% magazyny, 7% hotele, 2% pozostałe
- ▶ Zainteresowanie inwestorów projektami w miastach regionalnych
- ▶ Marginalny udział polskiego kapitału
- ▶ Stopy kapitalizacji na stabilnym poziomie:
 - ▶ Biura: 5,1%-5,2%
 - ▶ Handel: 5,0%-5,25%
 - ▶ Magazyny: 6,5-6,75%
- ▶ Najwyższy udział transakcji w sektorze handlowym
- ▶ Obecność inwestorów we wszystkich segmentach rynku: inwestorzy instytucjonalni obecni także na rynku mieszkaniowym
- ▶ Rosnące zainteresowanie segmentem hotelowym
- ▶ Najbardziej aktywni inwestorzy: Pradera European Retail Parks SCSp, Deutsche Asset Management, EPP, Goldman Sachs with Cromwell, Union Investment, Hillwood, Griffin

Rynek inwestycyjny w Polsce



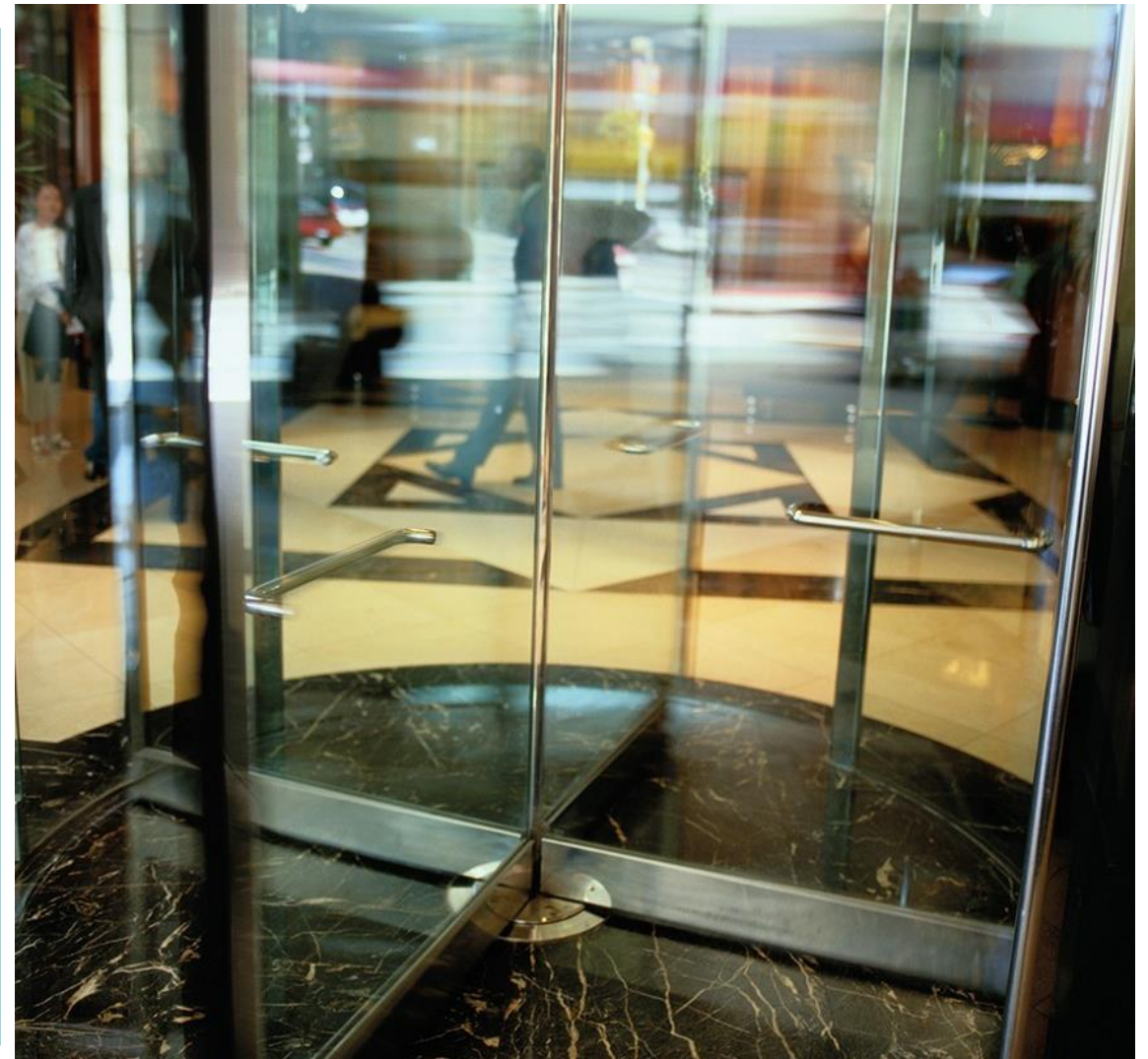


2

Trendy i prognoza

Rynek biurowy

- ▶ Wzrost podaży oraz wzrost liczby transakcji na rynkach regionalnych, dzięki wzrastającej dostępności atrakcyjnych nieruchomości na sprzedaż wynajmowanych głównie przez sektor SSC/BPO oraz malejącej stopie pustostanów i stabilnym czynszom
- ▶ Zielone certyfikaty normą również dla najemcy, wykorzystanie nowych technologii i infrastruktura towarzysząca i jakość projektowania coraz bardziej wymagana przez użytkowników
- ▶ Rosnący udział powierzchni niewynajętej w Warszawie, szczególnie w budynkach starszej generacji
- ▶ Zwiększające się wymagania i świadomość najemców dotyczące tzw. flexible office i formatów nowoczesnych powierzchni biurowych - rosnąca innowacyjność deweloperów, rosnąca liczba operatorów powierzchni co-workingowych



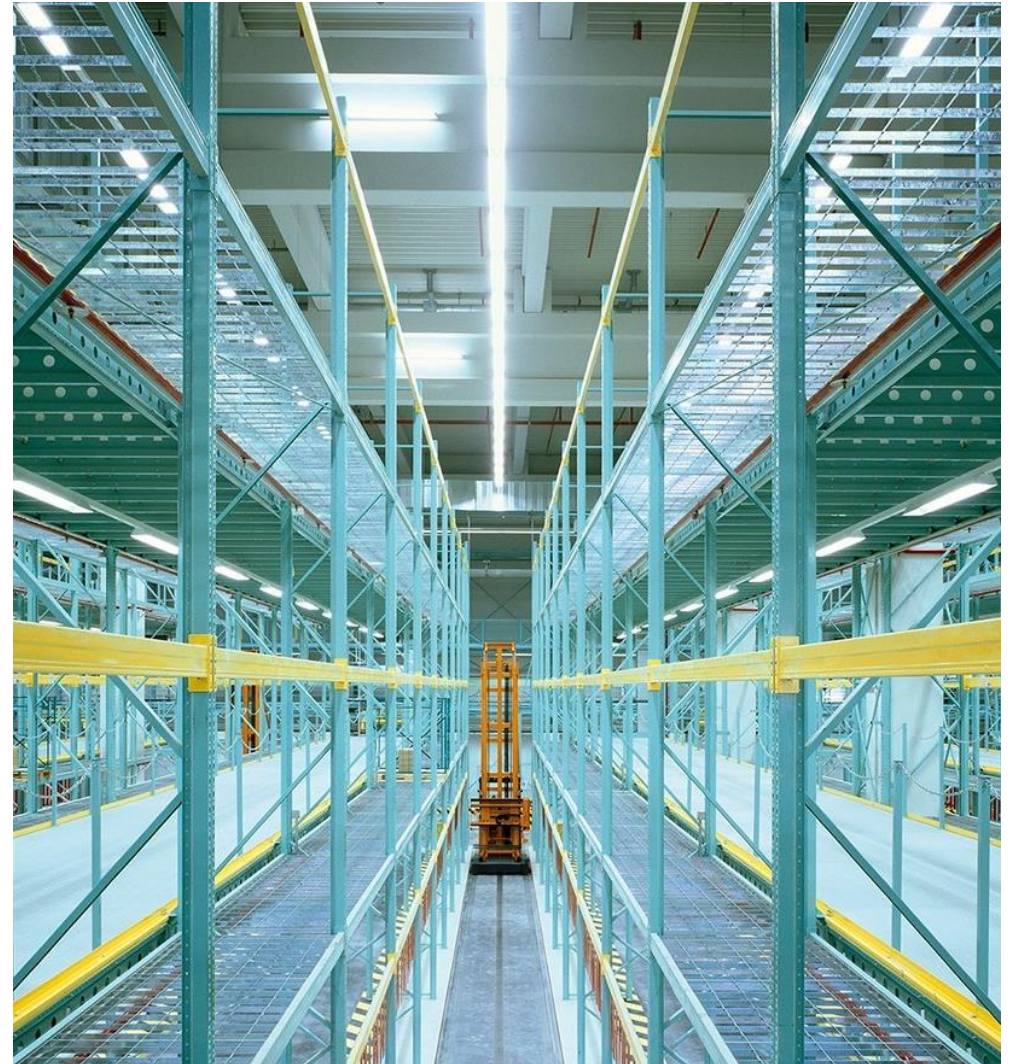
Rynek handlowy

- ▶ Aktywność deweloperów w dużych aglomeracjach oraz stale rosnąca w mniejszych miastach
- ▶ Nowe inwestycje to głównie obiekty wielkopowierzchniowe
- ▶ Centra handlowe są nadal dominującym formatem
- ▶ Kontynuacja trendu budowy mniejszych formatów typu convenience, parków handlowych i wyprzedażowych
- ▶ Wzrost udziału zakupów i oferty online skutkujące zmieniającymi się formatami obiektów handlowych
- ▶ Rośnie udział części wspólnych, oferty gastronomiczne i rozrywkowe
- ▶ Wzrost integracji zakupów tradycyjnych i e-handlu oraz m-handlu
- ▶ Podatek od nieruchomości, omnichanel i zakaz handlu w niedzielę będą miały znaczący wpływ w na sektor w 2018 roku



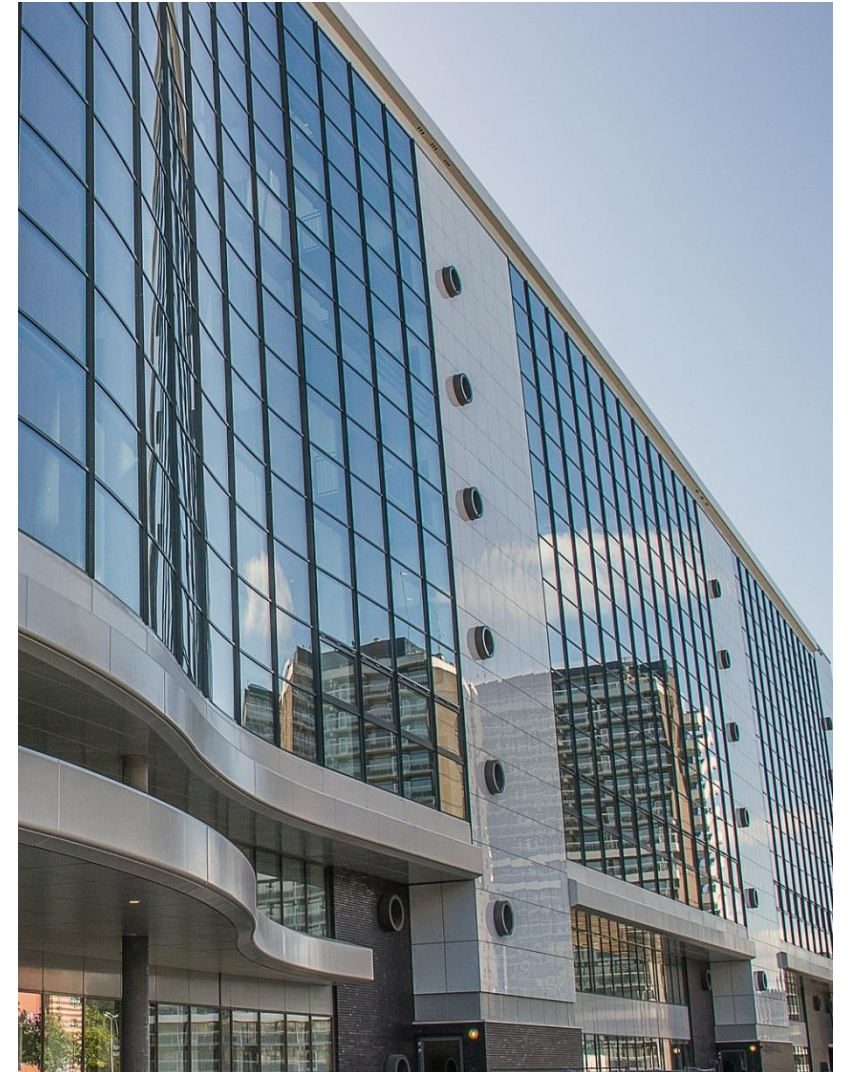
Rynek magazynowy

- ▶ Utrzymujące się zainteresowanie inwestorów rynkiem magazynowym, co wpływa na wysoką aktywność deweloperów
- ▶ Rozwój infrastruktury drogowej i pomoc władz lokalnych wpływają na coraz większe zainteresowanie sektorem logistycznym w Polsce
- ▶ Popyt ze strony sektora e-commerce nadal będzie wpływał na dynamiczny rozwój nowych inwestycji magazynowych
- ▶ Rozwój mniejszych rynków na mapie magazynowej w Polsce: Kielce, Białystok, Zielona Góra, Świecko, Opole
- ▶ Inwestycje BTS oraz rosnący odsetek inwestycji spekulacyjnych
- ▶ Rosnące zapotrzebowanie na duże projekty logistyczne (ok. 100.000 mkw)
- ▶ Największy popyt kreuje branża logistyczna i sieci handlowe oraz firmy z branży e-commerce
- ▶ Możliwość wzrostu czynszów efektywnych



Rynek mieszkaniowy

- ▶ Duża aktywność deweloperów - wzrost oferty nowych mieszkań oraz liczby mieszkań oddanych do użytku
- ▶ Tendencje wzrostowe cen mieszkań - średnie ceny mieszkań wzrosły w Warszawie i Trójmieście
- ▶ Stabilny poziom popytu - choć trudno będzie osiągnąć rekordowe wyniki 2017
- ▶ Nadal wzmożony popyt inwestycyjny i zakupy gotówkowe - dzięki niskim stopom %, stabilnym cenom i poziomie czynszów, a także większemu bezpieczeństwu transakcji
- ▶ Zakończenie programu MdM - istotny wpływ na rynek nieruchomości segmentu popularnego
- ▶ Mieszkania luksusowe i o podwyższonym standardzie - dalszy wzrost udziału i znaczenia oraz cen tego w tym segmencie
- ▶ Ograniczenia warunków kredytowania - rekomendacja S - niższa dostępność kredytów mieszkaniowych i większe wymagania banków
- ▶ Ograniczony dostępność gruntów oraz rosnące koszty budowy wpłyną na rynek deweloperski w 2018 roku
- ▶ Rosnące zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych segmentem oraz rozwijający się rynek najmu
- ▶ Rozwijające się trendy i nowe segmenty: domy studenckie, domy senioralne, budynki na wynajem, zielone certyfikaty





3

Polska liderem w regionie Centralnej i Południowej Europy

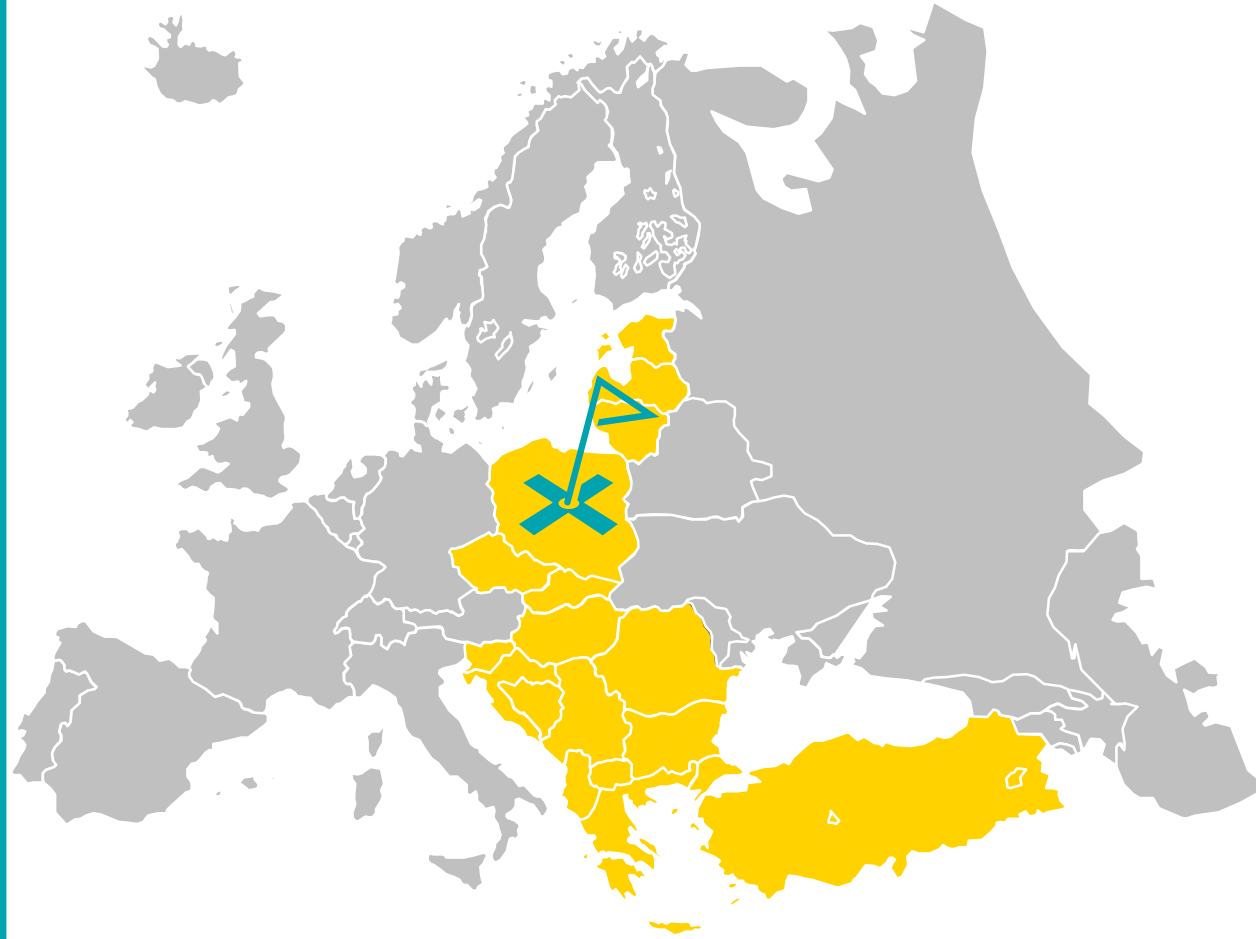
Polska nieustająco liderem w regionie Centralnej i Południowej Europy

- ▶ Wartość zawieranych transakcji w regionie CSE osiągnęła rekordową wysokość niemal 13 mld EUR - ponad 3 % wzrost w stosunku do poprzedniego roku
- ▶ Największy wolumen transakcji - Polska (ponad 5 mld EUR) i Czechy (3,5 mld EUR), następnie Węgry (1,8 mld EUR) Rumunia (1 mld EUR) i Słowacja (0,5 mld EUR)
- ▶ Rosnące zainteresowanie inwestorów transakcjami portfelowymi i korporacyjnymi
- ▶ Niskie stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości:
Polska: biura: 5,1%, handel: 5,1%, magazyny: 6,6%
Czechy: biura: 4,9%, handel: 4,8%, magazyny: 5,8%
Rumunia: biura: 7,5%, handel: 8,3%, magazyny: 8,5%
Węgry: biura: 6,0%, handel: 6,0%, magazyny: 8,5%
Serbia: biura: 8,4%, handel: 7,9%, magazyny: 9,8%



Polska nieustająco liderem w regionie Centralnej i Południowej Europy

- ▶ Fokus na sektor handlowy transakcji w regionie
- ▶ Stale rosnące zainteresowanie sektorem magazynowym i hotelowym w związku z rosnącą rolą handlu internetowego
- ▶ Napływ nowego kapitału pochodzącego z Bliskiego Wschodu, Azji i Afryki Południowej
- ▶ Inwestorzy zagraniczni głównie z: USA, Republiki Południowej Afryki, Niemiec i Wielkiej Brytanii
- ▶ Główni gracze rynkowi: GLL, CIC, Pradera European Retail Parks SCSp, Deutsche Asset Management, EPP, Goldman Sachs with Cromwell, Union Investment, Hillwood, Globalworth, CBRE Global Investors, Unibail Rodamco, Griffin, NEPI





4

**Prawne aspekty rynku nieruchomości,
opodatkowanie, rachunkowość i sprawozdawczość**

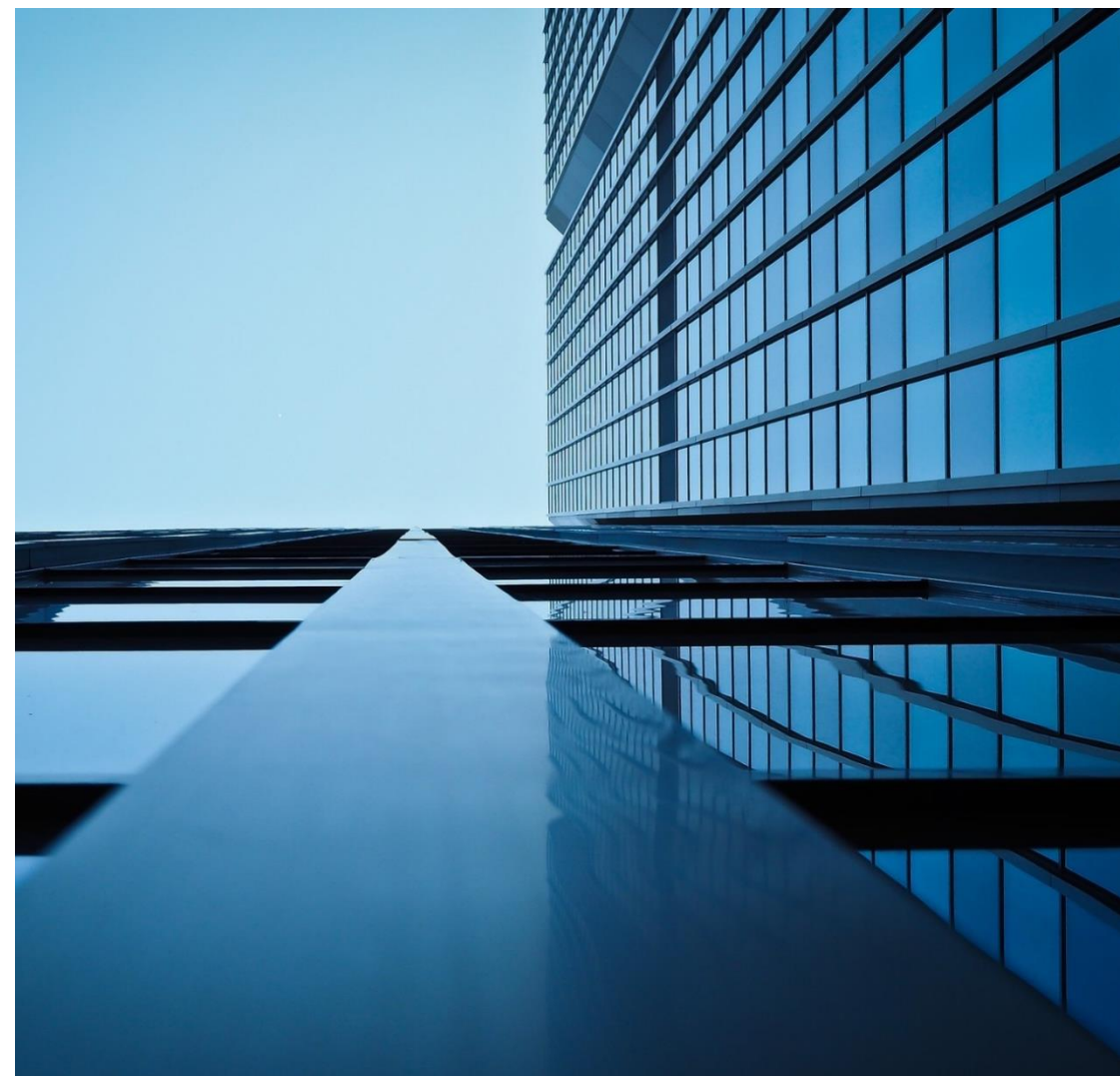
Rewolucja w podatkach

- ▶ Wprowadzenie źródeł przychodów w CIT
- ▶ Opodatkowanie nieruchomości komercyjnych
- ▶ Nowe zasady dot. niedostatecznej kapitalizacji
- ▶ Ograniczenie odliczalności kosztów usług niematerialnych
- ▶ Wprowadzenie restrykcji dot. debt push down
- ▶ Dostosowanie regulacji dot. CFC do standardów UE
- ▶ Zmiana przepisów dot. podatkowych grup kapitałowych
- ▶ Podpisanie przez Polskę konwencji MLI
- ▶ Zmiany w zakresie transakcyjnych praktyk rynkowych
- ▶ Planowane wprowadzenie rozdzielonej płatności VAT
- ▶ Prace nad ustawą o spółkach rynku wynajmu nieruchomości
- ▶ Nowe podejście do kontroli podatkowych



Zmiany w prawie

- ▶ Ograniczenia w handlu w niedzielę
- ▶ Nowe prawo wodne - wpływ regulacji na pewność obrotu (prawo pierwokupu) oraz ograniczenia w lokalizacji inwestycji na obszarach powodziowych (wygaśnięcie WZ)
- ▶ Zmiany w zakresie projektowania budynków - minimalna powierzchnia mieszkań
- ▶ Projekt tzw. ustawy inwestycyjnej i jej wpływ na ograniczenie realizacji inwestycji na obszarach nie pokrytych planami miejscowymi
- ▶ Projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - budynki mieszkalne



Rachunkowość i sprawozdawczość

- ▶ MSSF 16 - Leasing - istotne zmiany w zakresie sposobu ujmowania leasingu w bilansie - nowy standard wchodzi w życie od 1 stycznia 2019 roku, z możliwością wcześniejszego zastosowania
 - ▶ Leasingobiorcy, a więc m.in. najemcy będą mieli obowiązek wykazania w bilansie większości umów najmu po stronie pasywów (zobowiązanie do zapłaty czynszu) oraz aktywów z tytułu leasingu (prawo do użytkowania składnika aktywów)
 - ▶ Istotny wpływ na sprawozdania finansowe leasingobiorców, w tym poziomu zadłużenia i wskaźniki EBIDTA - a tym samym na kalkulacje kowenantów finansowych w umowach kredytowych
 - ▶ Model ujęcia księgowego dla leasingodawców zasadniczo bez zmian
 - ▶ Zwiększona przejrzystość informacji o leasingach w sprawozdaniach finansowych
- ▶ Nowa ustawa o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z 11 maja 2017 roku - nowe obowiązki, kary i obostrzenia zarówno dla audytorów jak i spółek podlegających badaniu sprawozdań finansowych





Anna Kicińska
Partner and CSE Leader for Real Estate

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



Tomasz Oździński
Associate Partner, Doradztwo Podatkowe

Tel.: +48 22 557 6922
Kom.: +48 573 339 341
Email: tomasz.ozdzinski@pl.ey.com



Łukasz Jarzynka
Associate Partner, Doradztwo Audytowe

Tel: +48 22 557 8429
Kom.: +48 510201290
Email: lukasz.jarzynka@pl.ey.com



Piotr Woźniak
Radca prawny
Ernst & Young Law Tałasiewicz i Wspólnicy sp.k.

Tel.: +48 71 375 10 22
Kom.: +48 508 316 180
Email: piotr.wozniak@pl.ey.com



Katarzyna Lubaś
Marketing and Business Development

Tel.: +48 22 557 67 06
Kom.: +48 786 842 208
E-mail: katarzyna.lubas@pl.ey.com