

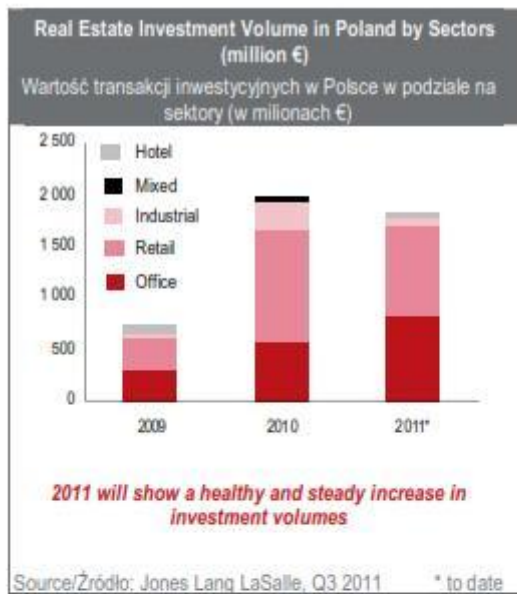
## Rynek inwestycyjny 3 Q 2011

W III kwartale 2011 roku utrzymało się pozytywne nastawienie inwestorów do Polski. Wartość wszystkich transakcji zrealizowanych od początku roku wyniosła 1,8 miliarda EUR, w tym: sektor biurowy – 818 mln EUR, handlowy – 885 mln EUR i magazynowy – 79 mln EUR. Do chwili obecnej osiągnięto 91 % wartości całkowitej wszystkich transakcji z roku 2010, oraz 152 % wartości z 2009 roku. Dlatego Jones Lang LaSalle uważa, że całkowity obrót w roku 2011 będzie wyższy od tego z 2010 roku i prawdopodobnie przekroczy 2,2 mld EUR.

W III kwartale na rynku biurowym zanotowano kilka transakcji o dużej oraz średniej wartości, a kilka kolejnych jest przewidzianych do realizacji w nadchodzących kwartałach. Zdecydowana większość aktywności miała miejsce na rynku warszawskim, gdzie do największych transakcji należały: zakup biurowca Focus przez RREEF za ok. 117 mln EUR, zakup przez Immofinanz kompleksu Park Postępu za ok. 102 mln EUR, sprzedaż spółce Union Investment budynku Zebra Tower za ok. 76 mln EUR, a także zakup budynku Stratos przez Kulczyk Silverstein Properties za ok. 41 mln EUR, oraz Marynarska Point II przez SEB Asset Management za ok. 38 mln EUR.

Pod względem wartości, największa aktywność miała jednak miejsce w sektorze handlowym. Do największych transakcji zrealizowanych w tym segmencie należały: zakup centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu przez fundusz Blackstone za ok. 222,5 mln EUR oraz objęcie przez Unibail-Rodamco pozostałych 50% udziałów w Galerii Mokotów, należących uprzednio do GTC. Transakcja została zawarta na podstawie wyceny obiektu na poziomie 475 mln EUR, a umowę zamknięto w sierpniu, po uzyskaniu zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Powyższe transakcje, a także towarzyszące im inne, mniejsze, w tym zakup Twierdzy Zamość przez Blackstone za kwotę ok. 44 mln EUR, wskazują na silny i zrównoważony popyt inwestycyjny na wysokiej jakości obiekty handlowe, zarówno w głównych, jak i w mniejszych miastach Polski.

Dodatkowo, kolejne transakcje biurowe i handlowe są obecnie w zaawansowanym stadium i jest wysoce prawdopodobne, że zostaną zamknięte jeszcze w 2011 roku.



**Prime Yields – Q3 2011**  
 Stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty – III kw. 2011

Sector	Yield (%)	Changes
Offices	6.25	↔
Retail	6.00	↔
Warehouses	8.00	↔

Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q3 2011

Źródło: Jones Lang LaSalle