



Drodzy Czytelnicy,

Europejski rynek nieruchomości prezentuje się nadzwyczaj stabilnie. O ile w pierwszym kwartale tego roku obserwowaliśmy jeszcze ujemną tendencję wskaźnika REECOX, to teraz znajdujemy się ponownie w pobliżu wysokiego poziomu ostatniego roku.

Zdaje się prawie, jakby nic nie mogło wstrząsnąć rynkiem. Nieustanny spór handlowy pomiędzy USA a Chinami i Europą daje przy tym zdecydowany powód do niepokoju. Zarówno niemiecka, jak i europejska gospodarka nieruchomościami opiera się na otwartej Europie. Likwidacja wolnego handlu miałaby fatalne skutki - nie tylko dla rynku nieruchomości. Gospodarka Europy wygląda na nienaruszoną, zadaniem polityki jest teraz stworzenie stabilnych i bezpiecznych warunków ogólnych również na przyszłość.

*Z serdecznymi pozdrowieniami,
Sabine Barthauer*

Z serdecznymi pozdrowieniami,
Sabine Barthauer

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

246,5

EURO-SCORE W DRUGIM KWARTALE PONOWNIE PRZYSPIESZA

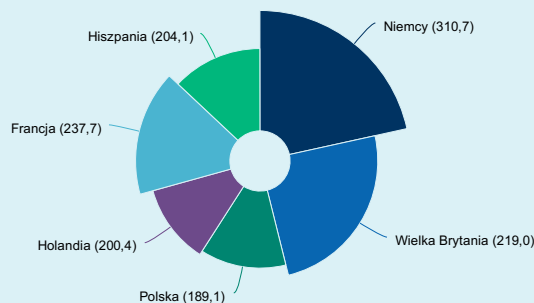
Europejska koniunktura na rynku nieruchomości od połowy 2016 r. dynamicznie się rozwija. W pierwszym kwartale 2018 r. po raz pierwszy od dawna zarysowała się tendencja spadkowa, która jednak nie miała kontynuacji w drugim kwartale. W kwietniu po dołku z poprzednich miesięcy nastąpiła wyraźna poprawa i dalszy przebieg kwartału wykazywał tendencję dodatnią. Obecnie wskaźnik Euro-Score REECOX znajduje się na poziomie 246,5 punktów, w porównaniu z pierwszym kwartałem odpowiada to wzrostowi o 2,0% lub 4,9 punktów. Należy odczekać, w jakim kierunku będzie rozwijał się wskaźnik Euro-Score, obecnie nie jest widoczny wyraźny trend. Można jednak stwierdzić, że koniunktura na rynku nieruchomości znajduje się wciąż na jednym z najwyższych historycznych poziomów.

Z wyjątkiem Holandii rozwój we wszystkich badanych krajach na poziomie kwartału był dodatni. Wybijają się przy tym wyraźny wzrost koniunktury

na rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii o 3,4%. W związku ze swoim rozmiarem i odpowiednią wagą ma ona duży wpływ na wyliczenie wskaźnika Euro-Scores. Rozwój koniunktury nieruchomości na drugim pod względem wielkości w Europie rynku niemieckim również przebiega w kierunku dodatnim. O ile na początku roku spadek zaznaczył się tu szczególnie mocno, to w drugim kwartale wartość wynosząca 310,7 znowu leży o 1,7% powyżej poprzedniego kwartału i tym samym powyżej stanu z września 2017 r.

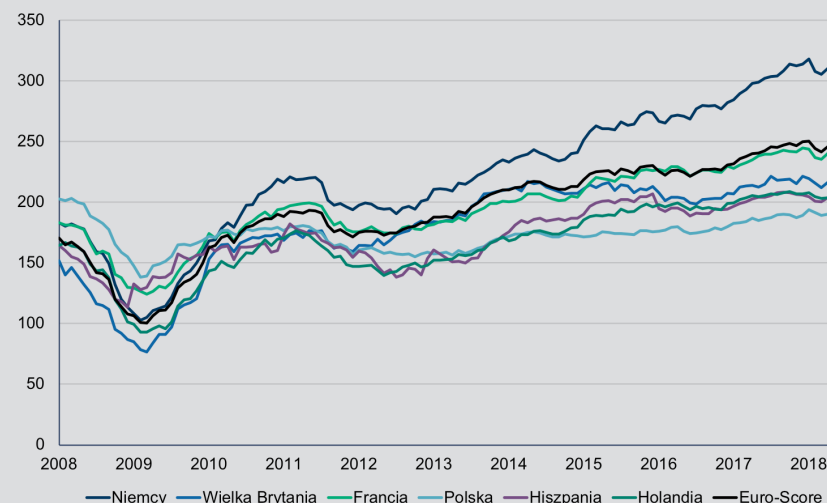
Gdy przyjrzymy się wykresom miesięcznym, pokaże się jednak nieco inny obraz niż w porównaniu kwartalnym. W porównaniu z majem w obserwowanych krajach można zauważyć raczej stagnację, częściowo także lekkie zakłócenie. Mały wyjątek stanowi tu Hiszpania, gdzie koniunktura poprawiła się po słabym maju i wzrosła o ok. 1,8%.

DEUTSCHE HYPO REECOX-EYE



Oko nieruchomości REECOX pokazuje aktualną wartość koniunktury na poszczególnych rynkach nieruchomości we wzajemnym porównaniu (długość tęczy) oraz wielkość danych rynków inwestycyjnych (szerokość tęczy).

Rynek nieruchomości do czerwiec 2018





STAGNACJA NA WYSOKIM POZIOMIE

W porównaniu z innymi rynkami europejskimi koniunktura rynku nieruchomości w Polsce rozwijała się w sposób mniej chwiejny i to zarówno w porównaniu z poprzednim miesiącem (bez zmiany), jak również poprzednim kwartałem (+0,1 %) zmiany prawie nie występują. Aktualna wartość 189,1 w długoterminowym porównaniu znajduje się na wciąż jeszcze wysokim poziomie.

Trwałość koniunktury polskiego rynku nieruchomości wyraża się przede wszystkim w składnikach struktury procentowej. Zarówno instrument pochodny bazowej stopy procentowej, jak również stopy procentowe obligacji skarbu państwa poruszają się w zgodzie z poziomem z poprzedniego miesiąca. Podczas gdy instrument pochodny bazowej stopy procentowej w długim terminie wypada stabilnie jak miało to miejsce również w poprzednim kwartale, to bazowa stopa procentowa kształtuje się obecnie przy ponownie lekko wyższych wartościach. Podobny przebieg jak w niedawnej przeszłości wykazuje także klimat koniunktury. Miesiące pierwszego półrocza, a w szczególności pierwszego kwartału, w indeksie nastrojów w gospodarce w porównaniu z ostatnim rokiem wypadały wyraźnie bardziej pozytywnie. Pozostaje to w sprzeczności z rozwojem rynków akcji, które w porównaniu z poprzednimi kwartałami wykazywały tendencje ujemne. Oba składniki zasadniczo się wyrównują, tak że koniunktura na polskim rynku nieruchomości ze wskaźnikiem na poziomie 189,1 rozwinęła się bardzo stabilnie i wciąż zajmuje pozycję w okolicy najwyższego szczytu ze stycznia (193,9).

KOMENTUJ RYNEK



Beata Latoszek,
Managing Director
Office Warsaw

„Prawie niemal żaden inny rynek nieruchomości tak jak polski rynek prezentuje się jako oaza stabilności. Drugi już kwartał z kolei koniunktura rynku nieruchomości w tym kraju utrzymuje się na niemalże niezmiennym poziomie w okolicy swojego najwyższego szczytu. Ogólne warunki są też naprawdę dobre: gospodarka Polski rośnie stabilnie o 5%, dużo się inwestuje. W tej sytuacji również wielkość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych Polski w pierwszym półroczu 2018 r. ponownie wzrosła. Należy jednak stwierdzić, że inwestorzy w nieruchomości w coraz większym stopniu odkładają swoje decyzje o zakupie. Przyczyna jest taka, że ceny sprzedaży są tak wysokie, jakie nie były już od dziesięciu lat, co sprawia, że zyski wciąż spadają. W tych okolicznościach jestem ciekawa, czy indeks REECOX utrzyma swój poziom również w następnych kwartałach. Rosnące zainteresowanie inwestorów dotyczy obecnie przed wszystkim portfeli składających się z różnych kategorii aktywów i różnych lokalizacji”.

„Rosnące zainteresowanie inwestorów dotyczy obecnie przede wszystkim portfeli.”

Kluczowe dane dotyczące gospodarki nieruchomościami

Kraj	Zmiana zmiennych wejściowych w Q2-18					Zmiana w gospodarce nieruchomościami Q1-18 / Q2-18	Wartości gospodarki nieruchomościami				
	Wiodący indeks akcji	Indeks akcji nieruchomości	Wskaźnik nastrojów gospodarczych	Bazowa stopa procentowa	Stopa procentowa wolna od ryzyka		Q1-18	kwi 18	maj 18	Q2-18	Delta (%) Q1-18 / Q2-18
Niemcy	↗	↗	→	→	↘		306	310	311	311	1,7
Wielka Brytania	↗	↗	↗	→	↘		212	216	219	219	3,4
Francja	→	→	→	→	→		235	240	238	238	1,1
Holandia	↘	↗	↘	→	→		203	204	203	200	-1,4
Polska	↘	↘	→	→	→		189	190	189	189	0,1
Hiszpania	↗	↗	→	→	→		200	204	201	204	1,9

Krynica: bulwiengesa AG

— Niemcy — Wielka Brytania — Francja
— Holandia — Polska — Hiszpania

STOPKA REDAKCYJNA

Osoba odpowiedzialna za treść:
bulwiengesa AG, Tobias Kassner
tobias.kassner@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 30 278768-23

Osoba odpowiedzialna za publikację:
Deutsche Hypothekenbank, Carsten Dickhut
Carsten.Dickhut@deutsche-hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

Wyłączenie odpowiedzialności: Przedstawione w niniejszej publikacji obliczenia zostały wykonane przez bulwiengesa według najlepszej wiedzy i zachowaniem niezbędnej staranności. Rękojmia za prawidłowość merytoryczną zostaje udzielona w ramach zwykłego obowiązku dochowania staranności.

DEUTSCHE HYPO
Member of NORD/LB