

AT A GLANCE

III kw. 2024

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Kluczowe informacje

- Wyższe wolumeny transakcyjne i lepsze nastroje na polskim rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne
- Serie obniżek stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny wzmacniają rynek i jego perspektywy
- Duża aktywność inwestycyjna graczy regionalnych, ale coraz większa konkurencja funduszy ze Stanów Zjednoczonych oraz niektórych krajów Europy zachodniej
- Stabilizacja stóp kapitalizacji, z perspektywą spadku dla wybranych klas aktywów.
- Wzrost stawek czynszowych w większości segmentów rynkowych wspiera wzrost wartości aktywów



KLUCZOWE DANE

ok. 2,7 mld EUR

WOLUMEN INWESTYCYJNY
W III kw. 2024 r.

STOPY KAPITALIZACJI*

6,00%

BIURA

6,00%

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

6,25%

CENTRA HANDLOWE

ok. 5,25%

LOGISTYKA (E-COMMERCE)

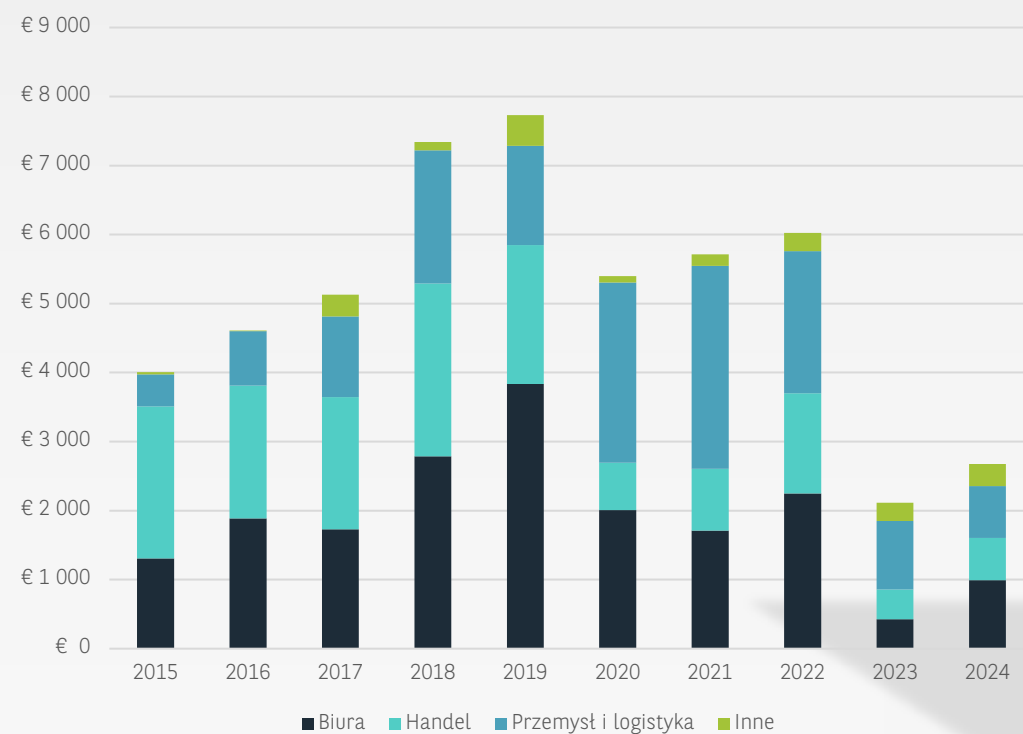
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

			Trend
	PKB roczne (%)	3,2%	↗
	Inflacja (% r/r)	4,3%	↘
	Bezrobocie (% r/r)	5,0%	↘
	Stopa referencyjna NBP	5,8%	↗
	FX PLN / EUR	4,30	↘
	Stopa refinansowa ECB (Strefa Euro)	3,7%	↘

Źródło: GUS, NBP, BNP Paribas, wrzesień 2024r.

Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2024 r.

Wybrane transakcje 2024 r.

Od stycznia do września 2024 na polskim rynku inwestycji komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ponad 2,68 mld EUR z czego udział transakcji zawartych w 3 kw. wyniósł 36%. Dotychczasowy tegoroczny wynik jest o blisko 57% wyższy od wartości zanotowanej w identycznym okresie ubiegłego roku. Od początku roku liderem w krajowym wolumenie inwestycji są aktywa biurowe (37% udziału), a na drugim miejscu z udziałem ok. 28% znajdują się aktywa magazynowo-logistyczne. W ostatnich trzech kwartałach dużym zainteresowaniem kupujących cieszyły się także aktywa mieszkaniowe przeznaczone na najem komercyjny, dla których zawarto transakcje o łącznej wartości blisko 240 mln EUR.

	OBIĘKT	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	GLA	KWARTAŁ
1	49% w portfolio CPI (Vulcanion) Biura	Biurowy	Sona Asset Management	CPI Group	315 300	III kw.
2	Cromwell portfolio (2024)	Handlowy	Star Capital Finance	Cromwell	219 800	III kw.
3	Diamond Business Parks (Gliwice, Ursus, Stryków)	Przemysłowo-logistyczny	Greykite	AIG / White Star	141 000	III kw.
4	Panattoni Park Zgorzelec (transakcja 154)	Przemysłowo-logistyczny	Arete	Panattoni / Kajima	66 000	III kw.
5	Studio B	Biurowy	Stena Real Estate	Skanska	18 000	III kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2024 r.

Komentarz Eksperta

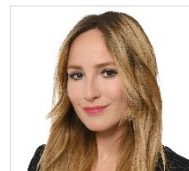


Mateusz Skubiszewski

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Kolejne wprowadzone przez Europejski Bank Centralny obniżki stóp procentowych, zasiały pierwsze ziarno wzrostu na polskim i europejskim rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne. Wygląda na to, że pod względem wolumenu transakcji lokalne minimum mamy już za sobą i powoli zaczynamy wchodzić w kolejną fazę cyklu koniunkturalnego, pomimo faktu, że rynek wciąż znajduje się pod dużą presją ze strony niekorzystnych czynników geopolitycznych i gospodarczych. Według prognoz do końca roku stopa depozytowa w Europie powinna spaść do poziomu 2%, jednak w dłuższym horyzoncie czasowym szanse na zejście poniżej tej wartości są znikome, dlatego odbudowa wolumenów będzie procesem powolnym i wymagającym przyzwyczajania się do nowego standardu w zakresie polityki monetarnej. Niemniej łączna wartość zawartych w tym roku umów będzie o ponad 65% wyższa niż w 2023 r. i z dużym prawdopodobieństwem przekroczy 3,5 mld EUR. Dodatkowo w tym roku najlepszy wynik w historii pod względem wolumenów transakcji osiągnie sektor najmu instytucjonalnego (PRS) wprowadzając wraz z innymi alternatywnymi klasami aktywów nową przestrzeń dla inwestorów, co w przyszłości zaowocuje pogłębieniem rynku i większą odpornością na wahania koniunktury.

Komentarz Eksperta



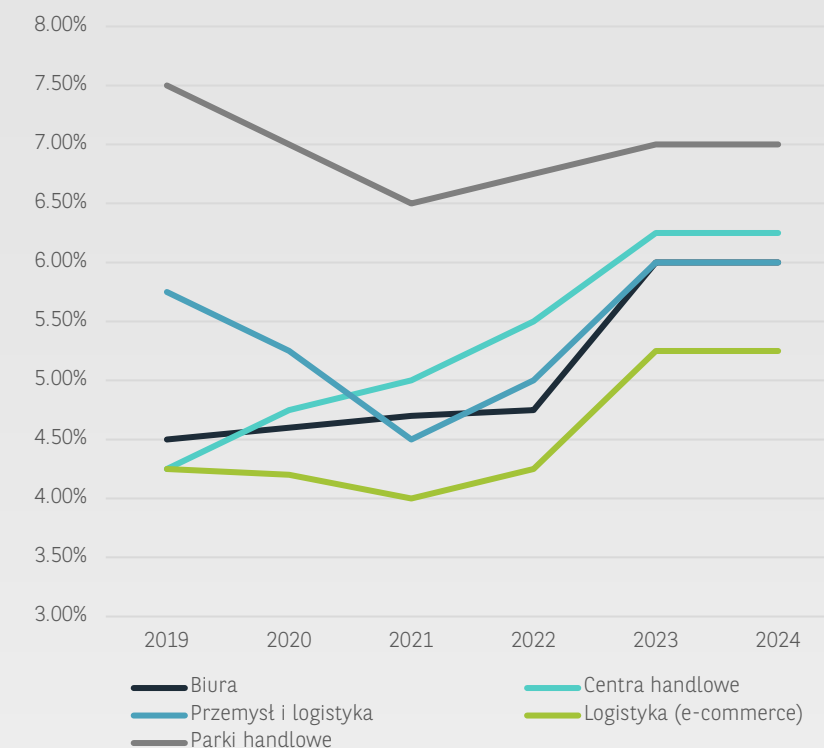
Karolina Wojciechowska

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate

Równoległe do odwrócenia trendu dla wolumenów inwestycyjnych, obserwujemy także już wyraźne zahamowanie dalszych przecen aktywów. Na fali luzowania polityki monetarnej do końca roku możliwa jest nawet niewielka kompresja stóp kapitalizacji w wybranych sektorach. W tej sytuacji wydaje się że rynek znajduje się w dobrym momencie do wprowadzenia instrumentów inwestycyjnych w postaci polskich REITów, co wsparłoby szybszą odbudowę wolumenów z korzyścią dla lokalnych inwestorów. Dzięki stabilizacji stóp kapitalizacji i wzroście stawek czynszowych aktualni inwestorzy mogą liczyć na lepsze całokowite zwroty. Polska pod względem stosunku ceny do ryzyka nadal musi jednak mocno konkurować z krajami Europy zachodniej, przy czym główne źródła tych ryzyk takie jak konflikty zbrojne i celne, migracja czy wreszcie kryzys fiskalny pozostają wspólne dla całego kontynentu. W ostatnim czasie obserwujemy również większą dynamikę transakcji na aktywach portfelowych, co pokazuje, że inwestorzy zauważają strategiczną przestrzeń do ich optymalizacji i docelowo wzrostu wartości, uwzględniając przy tym pozytywne prognozy makroekonomiczne oraz planowane na 2025 i 2026 wydatkowanie środków z Krajowego Planu Odbudowy.

Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji, w podziale na sektory, w %



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2024 r.

Na rynkach finansowych na świecie powoli obserwujemy pierwsze oznaki stabilizacji. W ujęciu kwartalnym stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów nieruchomości komercyjnych w Polsce pozostały na niezmiennym poziomie z perspektywą spadku dla wybranych klas aktywów w nadchodzących kwartałach. W porównaniu z polskimi obligacjami skarbowymi względem oferowanych zwrotów polskie nieruchomości komercyjne stają się coraz bardziej atrakcyjne, ale uwzględniając istniejące ryzyka wciąż nie jest to jeszcze warunek wystarczający do przyciągnięcia większego wolumenu kapitału międzynarodowego. Na ostatnim spotkaniu w październiku Rada Prezesów Europejskiego Banku Centralnego ponownie zdecydowała o obniżeniu referencyjnej stopy depozytowej o 0,25 p.p. do poziomu 3,25%, sygnalizując jednocześnie możliwość kolejnych obniżek. Rentowność 10-letnich niemieckich obligacji wynosi obecnie ok. 2.30% z dużą presją na wzrost, co stanowi duże wyzwanie dla rynku nieruchomości komercyjnych w całej Europie.

AT A GLANCE

III kw. 2024

AUTOR

Bolesław Kołodziejczyk, PhD, MBA, PMP, MRICS

Business and Data Director, Business Intelligence
Hub & Consultancy

boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor,
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych

mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora,
Dział Rynków Kapitałowych

marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen

arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Starszy Dyrektor,
Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu

michal.pszkit@realestate.bnpparibas



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

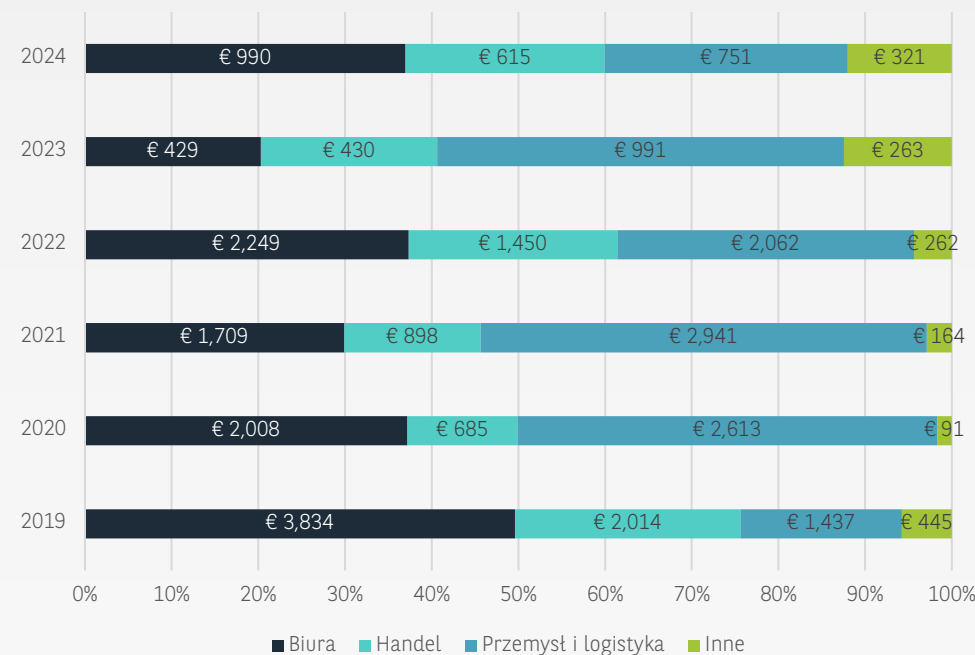
**BNP Paribas Real Estate
Poland Sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 78,
00-844 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

Podział na sektory

Roczny podział wolumenu inwestycji według sektorów, mln EUR



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2024 r.

Biura

W ostatnich obserwujemy większe zainteresowanie aktywami biurowymi. Od początku roku w tym sektorze zawarto 31 transakcji, których łączna wartość wyniosła ponad 990 mln EUR. Jest to ponad 3,5-krotnie więcej od wolumenu zanotowanego w tym samym okresie ubiegłego roku. Największą transakcją w trzecim kwartale było nabycie przez Stena Real Estate położonego w Warszawie budynku Studio B (ok. 18 000 mkw. powierzchni najmu brutto) za kwotę ponad 86,3 mln EUR. Poprzednim właścicielem obiektu był skandynawski deweloper firma Skanska.

Handel

Od stycznia do września wolumen transakcji inwestycyjnych w polskie nieruchomości handlowe wyniósł niemal 615 mln EUR. To o blisko 200 mln EUR więcej niż wartość zanotowana w całym 2023 r. Ponad 76% transakcji dotyczyło aktywów o wartość poniżej 25 mln EUR, w większości parków handlowych. Największą transakcją ostatniego kwartału był zakup przez WP Carey portfela obiektów (123) sieci „Żabka” za kwotę 28 mln EUR.

Przemysł i logistyka

Nieruchomości przemysłowe i logistyczne w dalszym ciągu pozostają mocnym koniem pociągowym rynku. Od stycznia zawarto umowy o łącznej wartości ponad 751 mln EUR, z czego w udział ostatniego kwartału wyniósł 59%. Wśród kupujących w ostatnim kwartale najbardziej aktywni byli inwestorzy amerykańscy, którzy zainwestowali w tą klasę aktywów ponad 255 mln EUR (57% kwartalnego wolumenu). Największą transakcją w tym okresie było przejęcie przez fundusz Greykite od White Star kontroli nad portfelem