

# AT A GLANCE

## IV kw. 2021

# RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

## Kluczowe informacje

- 5,7 mld EUR – wartość inwestycji w nieruchomości w 2021 roku, wzrost o 7% r/r
- Przemysł i logistyka wygenerowały ponad połowę wolumenu inwestycyjnego
- Parki handlowe i supermarkety najbardziej chodliwymi produktami sektora handlowego – ponad 60% transakcji



### KLUCZOWE DANE

ok. 5,7 mld EUR

WOLUMEN INWESTYCYJNY W 2021 r.

4,70%

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW BIUROWYCH

5,00%

NAJLEPSZE CENTRA HANDLOWE\*

\* W ostatnich kwartałach nie odnotowano transakcji w segmencie centrów handlowych klasy premium

4,50% / 4,75%\*\*  
~4,00%\*\*\*

NAJLEPSZE OBIEKTY PRZEMYSŁOWO & LOGISTYCZNE

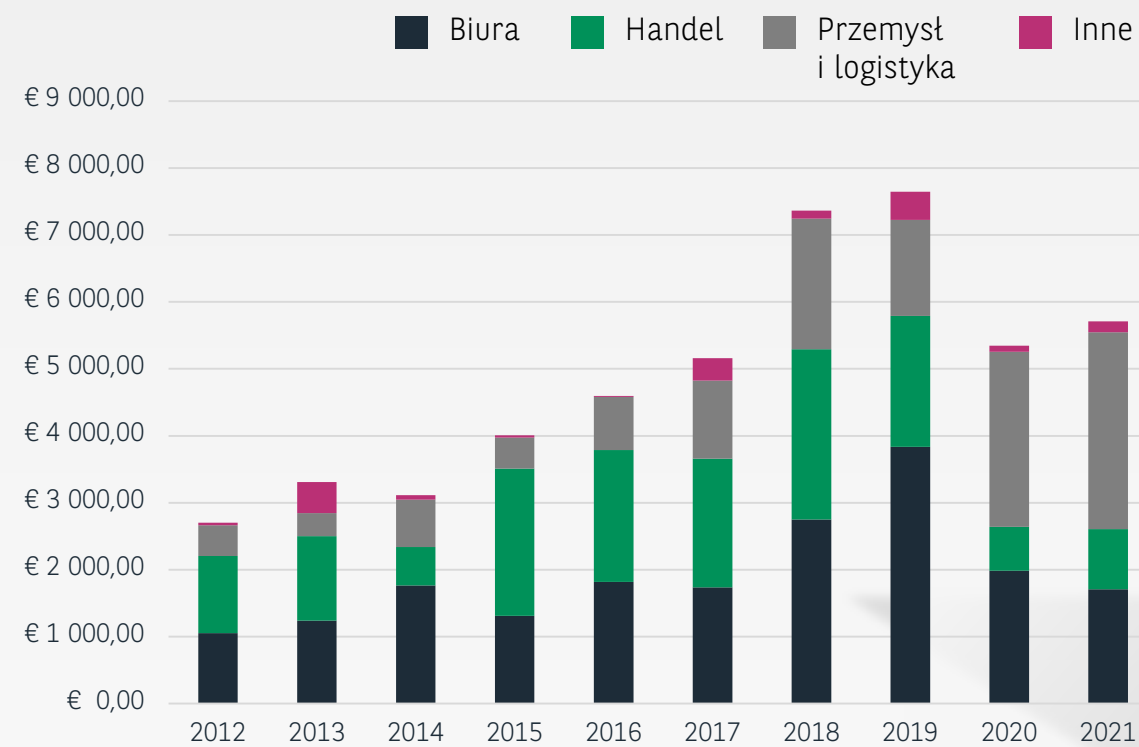
\*\* Różnice pomiędzy Warszawą a resztą Polski  
\*\*\* Dotyczy obiektów z operatorem e-commerce

## Wskaźniki makroekonomiczne

			Trend
	PKB (prognoza 2022)	4,5%	↓
	Inflacja (prognoza 2022)	8,5%	↑
	Bezrobocie (prognoza 2022)	5,3%	↓
	Stopa referencyjna NBP	2,25%	↑
	FX PLN / EUR	4,5821	→

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, grudzień 2021

## Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



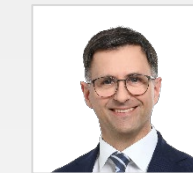
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Wybrane transakcje z 2021 r.

W ostatnim kwartale, inwestorzy dokonujący zakupów na rynku nieruchomości, wydali około 2,2 mld EUR. Niemal 60% kwartalnego wyniku związanych jest z produktami sektora logistyczno-przemysłowego. Wartość transakcji biurowych stanowi blisko 500 mln EUR, a różnorodnych nieruchomości z sektora handlowego sięga około 425 mln EUR.

	OBIEKT	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	GLA	KWARTAŁ
1	EQT Exeter Portfolio	Przemysłowo-Logistyczny	GIC	Exeter	320,000	Kw. IV
2	Metropolitan	Biuroowy	Morgan Stanley	DWS	38,000	Kw. III
3	Buma Portfolio	Biuroowy	Partners Capital via REINO	Buma	100,000	Kw. I
4	Emerald Portfolio	Przemysłowo-Logistyczny	Blackstone	Elite Partners Capital	260,000	Kw. IV
5	Project Phoenix	Przemysłowo-Logistyczny	Ares	Panattoni	285,000	Kw. I

## Komentarz Eksperta



**Mateusz Skubiszewski**

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych

### Pracowita końcówka roku na rynku inwestycyjnym

W 2021 r. inwestorzy wydali ok. 5,7 mld EUR na w nieruchomości w Polsce. Pomimo uszczerbku, jaki pandemia wyrządziła na rynku inwestycyjnym, ostatni rok może być oceniony z nieśmiałym optymizmem. W zasadzie wszyscy gracze rynku nieruchomości w dużej mierze przyzwyczaili się już do sytuacji i restrykcji podyktowanych przez kryzys zdrowotny. Wiele branż, po chwilowych spadkach, skupia się teraz na nadrobieniu zaległości. Możemy także zauważyć, że niektóre transakcje przyspieszają, transakcje, które jakiś czas temu były zawieszane, wracają na agendę inwestorów. I chociaż wciąż trudno ocenić kierunek rozwoju pandemii, a w związku z tym rozwój gospodarek oraz różnych sektorów, wspólnym mianownikiem w roku 2022 może być dalszy optymizm podsyty jednak dalszą rozwagą w podejmowaniu decyzji.

## Komentarz Eksperta



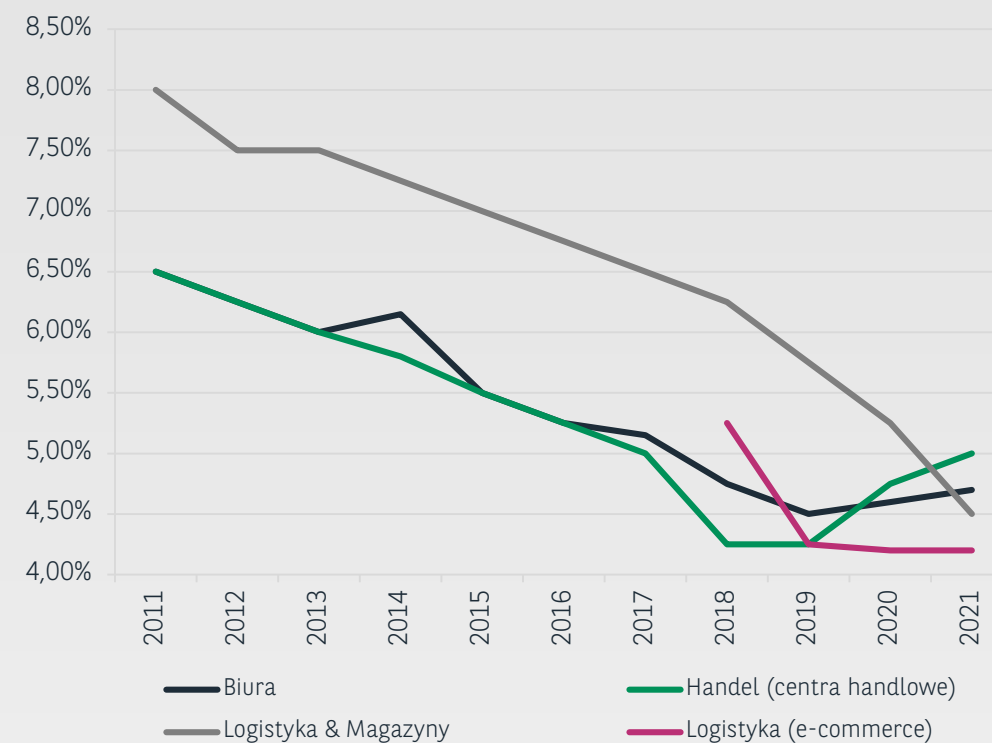
### Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych

Ostatni kwartał przyniósł kolejną falę optymizmu na rynku inwestycji w nieruchomości. 7% roczny wzrost wolumenu inwestycji, ponad 170 transakcji, zdywersyfikowane źródła kapitału, to wszystko świadczy o tym, że po mało obiecującym początku roku, rynek się odbudowuje. W 2021 r. najwięcej kapitału (40%) napłynęło do Polski z Europy, z Niemcami na czele stawki. Ponad jedna czwarta zainwestowana została przez inwestorów z Ameryki Północnej, a 13% to transakcje, za którymi stał kapitał azjatycki (Singapur, Korea Południowa, Chiny). Kapitał lokalny – polski – stanowił niespełna 4% i dotyczył takich transakcji jak zakup biurców Empark przez Echo Investment czy biurowca Moje Miejsce przez spółkę z sektora publicznego.

## Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji na koniec roku, w podziale na sektory, in %



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

Jako że rok 2021 należał do produktów z sektora przemysłowo-logistycznego, kompresja stóp kapitalizacji zaobserwowana została właśnie dla najlepszych aktywów tego sektora. Na przestrzeni roku były one jednak stabilne – 4,5% dla obiektów w Warszawie, 4,75% dla innych rynków. Obiekty logistyczne, w których najemcami są operatorzy e-commerce, były jedynymi, dla których nastąpiła dalsza kompresja do poziomu bliskiego 4%, w ostatnim kwartale roku.

## AT A GLANCE IV kw. 2021

### AUTOR

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy

[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe

[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Rynki Kapitałowe

[marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas](mailto:marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas)

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor działu Wycen

[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami

Członek Zarządu

[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

Erik Drukker

Prezes Zarządu

[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@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.

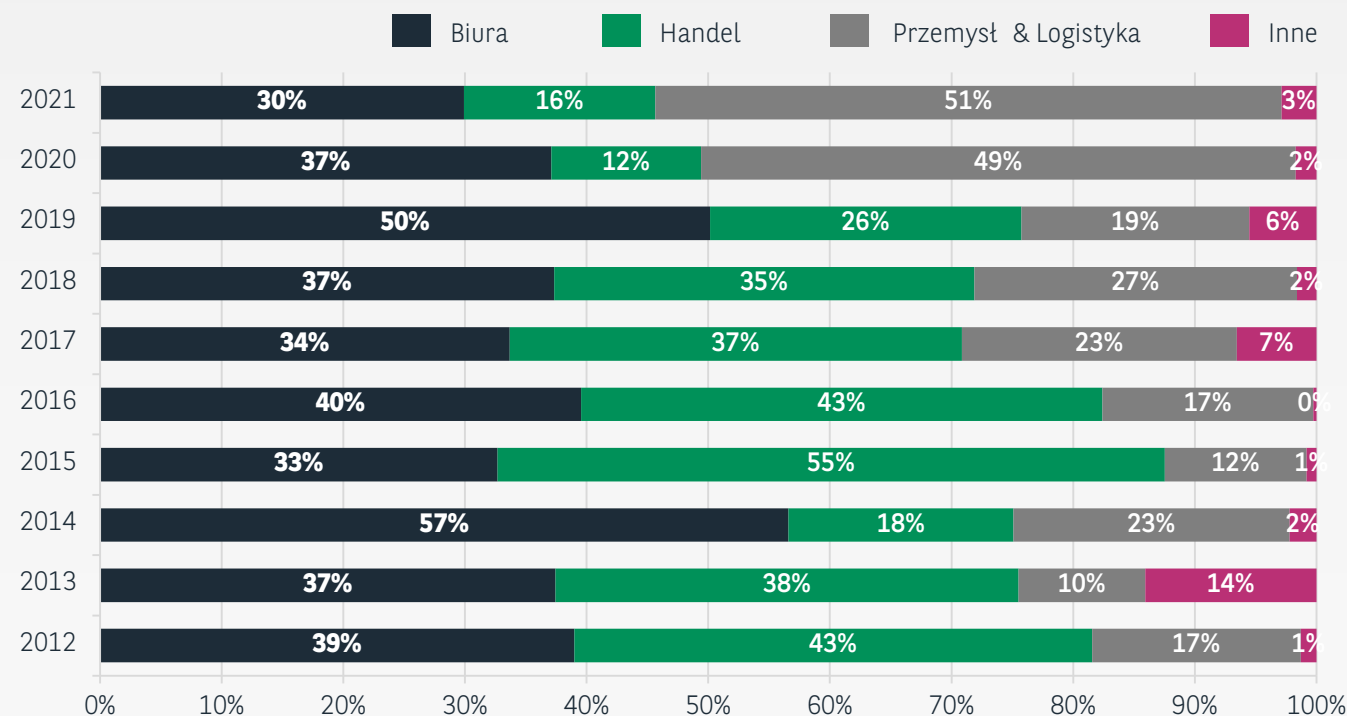
BNP Paribas Real Estate  
Poland Sp. z o.o.

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

[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)

## Podział na sektory

Roczny podział wolumenu inwestycji według sektorów, w %



### Biura

Sektor biurowy wygenerował około 1,7 mld EUR na przestrzeni tego roku, z czego prawie 500 mln EUR dotyczyło transakcji w ostatnim kwartale. Ponad 70% wolumenu inwestycyjnego związanych było z biurami w Warszawie. Roczny wynik to 14% spadek w stosunku do poprzedniego roku, co oznacza, że sektor jest wciąż pod wpływem pracy zdalnej i niskiego wskaźnika obłożenia.

### Obiekty handlowe

Sektor handlowy zakończył rok z około 900 mln EUR wydanymi na różnorodne obiekty handlowe. To oznacza 36% wzrost w stosunku do wolumenu z poprzedniego roku. Spośród 56 zawartych transakcji, ponad 60% było związanych ze sprzedażą parków handlowych oraz supermarketów, głównie po Tesco, które zakończyło działalność w Polsce.

### Przemysł i Logistyka

To drugi rok z rzędu, w którym produkty tego sektora są najbardziej pożądanymi inwestycjami w Polsce. Transakcje warte blisko 3 mld EUR, bijąca rekordy nowa podaż, ta nowo dostarczona i w budowie, jako odpowiedź na rosnący z kwartału na kwartał popyt - to wszystko potwierdza bardzo dobrą kondycję tego sektora i optymistyczne prognozy na kolejny rok.