

# AT A GLANCE

## I kw. 2023

# RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

## Kluczowe informacje

- Polski rynek nieruchomości komercyjnych coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów szukających wartości dodanej
- Początek roku z silnym akcentem przemysłowo-logistycznym
- Sytuacja na rynkach finansowych i niepewność gospodarcza przekładają się na wzrost stóp kapitalizacji
- Wyrażna przewaga kapitału Europejskiego po stronie kupujących



### KLUCZOWE DANE

ok. **651 mln EUR**

WOLUMEN INWESTYCYJNY  
W I kw. 2023 r.

**5,00%**

STOPY KAPITALIZACJI  
DLA NAJLEPSZYCH  
OBIEKTÓW BIUROWYCH

**6,00%**

NAJLEPSZE CENTRA  
HANDLOWE\*

\* Szacowana stopa kapitalizacji  
dla centrów handlowy klasy premium

**5,25-5,75%\*\***

NAJLEPSZE OBIEKTY  
PRZEMYSŁOWO  
& LOGISTYCZNE

**c.a. 4,50%**

MAGAZYNY DLA SEKTORA  
E-COMMERCE

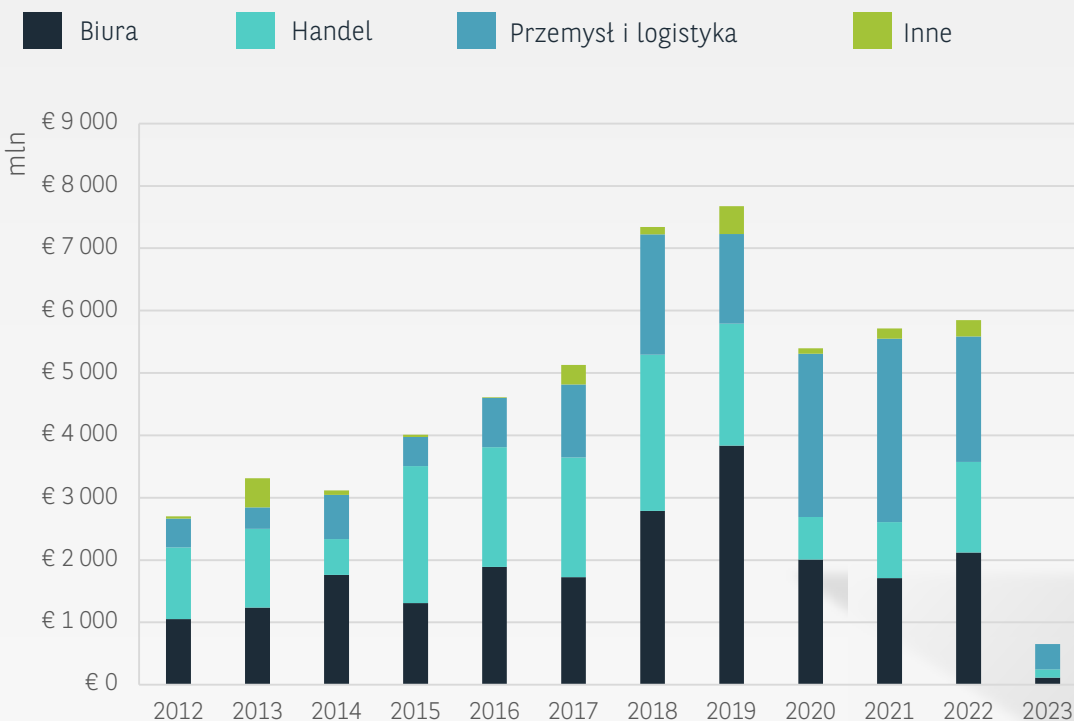
\*\* Różnice pomiędzy Warszawą  
a resztą Polski

## Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

|  |                        |       | Trend |
|--|------------------------|-------|-------|
|  | PKB roczne (%)         | 0,5%  |       |
|  | Inflacja (% r/r)       | 16,1% |       |
|  | Bezrobocie (% r/r)     | 5,4%  |       |
|  | Stopa referencyjna NBP | 6,75% |       |
|  | FX PLN / EUR           | 4,68  |       |

Źródło: GUS, NBP, BNP Paribas, marzec 2023 r.

## Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2023 r.

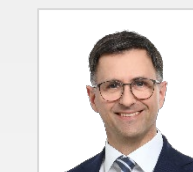
## Wybrane transakcje 2023 r.

W pierwszym kwartale 2023 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości komercyjne w Polsce wyniósł 651 m EUR. Wynik ten stanowi blisko 40% wartości uzyskanej w I kw. 2022 r. i jest o 763 m EUR niższy porównaniu z poprzednim kwartałem. Największy udział w kwartalnym wolumenie inwestycji (62%) odnotowały aktywa przemysłowo – logistyczne, a na drugim miejscu znalazły się aktywa handlowe (21%).

|   | OBIEKT               | SEKTOR                  | NABYWCA                 | SPRZEDAJĄCY     | GLA     | KWARTAŁ |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|---------|---------|
| 1 | Campus 39            | Przemysłowo-logistyczny | P3                      | Panattoni       | 186 300 | I kw.   |
| 2 | Panattoni Wrocław    | Przemysłowo-logistyczny | Poufny                  | Panattoni       | 72 000  | I kw.   |
| 3 | Atrium Moło Szczecin | Handlowy                | Poufny                  | Atrium/G City   | 27 500  | I kw.   |
| 4 | My Place Office II   | Biurowy                 | Trigea Real Estate Fund | Echo Investment | 17 200  | I kw.   |
| 5 | Panattoni Warsaw     | Przemysłowo-logistyczny | Poufny                  | Panattoni       | 53 000  | I kw.   |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2023 r.

## Komentarz Eksperta



**Mateusz Skubiszewski**

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych

## Początek roku zwierciadłem sytuacji ekonomicznej

Zgodnie z oczekiwaniami i podobnie jak w wielu krajach europejskich początek roku na rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce nie zachwyił wynikami. Trudne warunki finansowania transakcji oraz niepewna sytuacja ekonomiczna sprawiają, że wielu inwestorów wstrzymuje decyzje o zakupach. Niemniej jednak spora część funduszy wyruszyła w poszukiwaniu „okazji” inwestycyjnych i wiele projektów jest analizowanych pod kątem możliwości wygenerowania wartości dodanej. Dla niemal wszystkich klas aktywów w dalszym ciągu rosną stawki czynszowe, co pozwala częściowo zneutralizować dekompresję stóp kapitalizacji, które w przeciągu kwartału po raz kolejny wzrosły przeciętnie o ok. 0,25 p.p. W widoczny sposób rynek (szczególnie biurowy) wchodzi w fazę niższej podaży co w konsekwencji będzie powodować dalszy spadek obrotu nowymi budynkami, gdzie stroną transakcji jest deweloper poszukujący wyjścia z inwestycji po zakończeniu komercjalizacji. W konsekwencji mniejsza dostępność może skłonić fundusze do bardziej agresywnej polityki cenowej w stosunku do starszych aktywów i tym samym zatrzymać przeceny. Pierwszych sygnałów powrotu do wyższych wolumenów transakcji w Polsce należy spodziewać się już na przełomie III i IV kw.

## Komentarz Eksperta



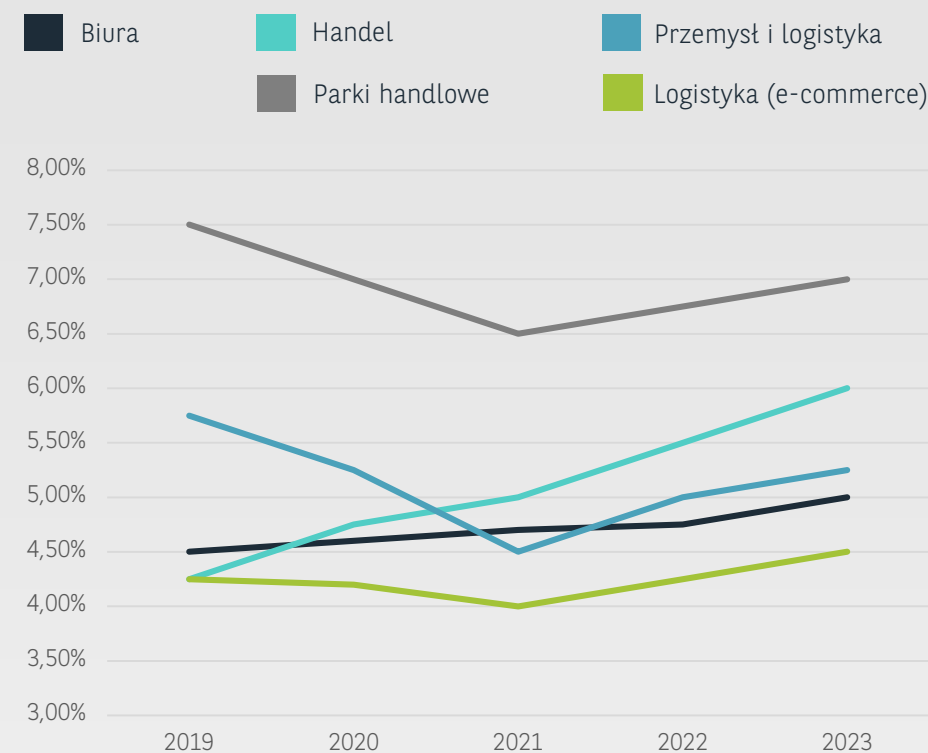
### Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych

**Mniejsza liczba zawartych w ostatnim kwartale transakcji kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości komercyjnych nie oznacza braku zainteresowania inwestorów.** Wzrost kosztów finansowania, a także wahania stóp kapitalizacji wpłynęły jednak na chwilowe wstrzymanie zakupów w oczekiwaniu na nowy poziom równowagi rynkowej. Aktywne pozostały fundusze „value-add”, które w aktualnej sytuacji ekonomicznej upatrują szansy na okazyjne zakupy. W klasie aktywów magazynowych wzrosty czynszów skłaniają potencjalnych kupujących do poszukiwania obiektów których najemcy mają możliwość udźwignięcia wyższych kosztów po zakończeniu aktualnych umów najmu. Na rynku aktywów biurowych większa dostępność podnajmów może skłaniać niektórych najemców do przyjęcia bardziej zdecydowanej postawy negocjacyjnej wobec właścicieli budynków i tym samym wpłynąć na możliwe do osiągnięcia przez inwestorów stopy zwrotu. Z drugiej strony mniejsza liczba rozpoczynanych nowych budów może ten trend powstrzymać. We wszystkich sektorach widoczna jest ostrożność inwestorów i oczekiwanie na stabilizację stóp procentowych w strefie Euro.

## Stopy kapitalizacji

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

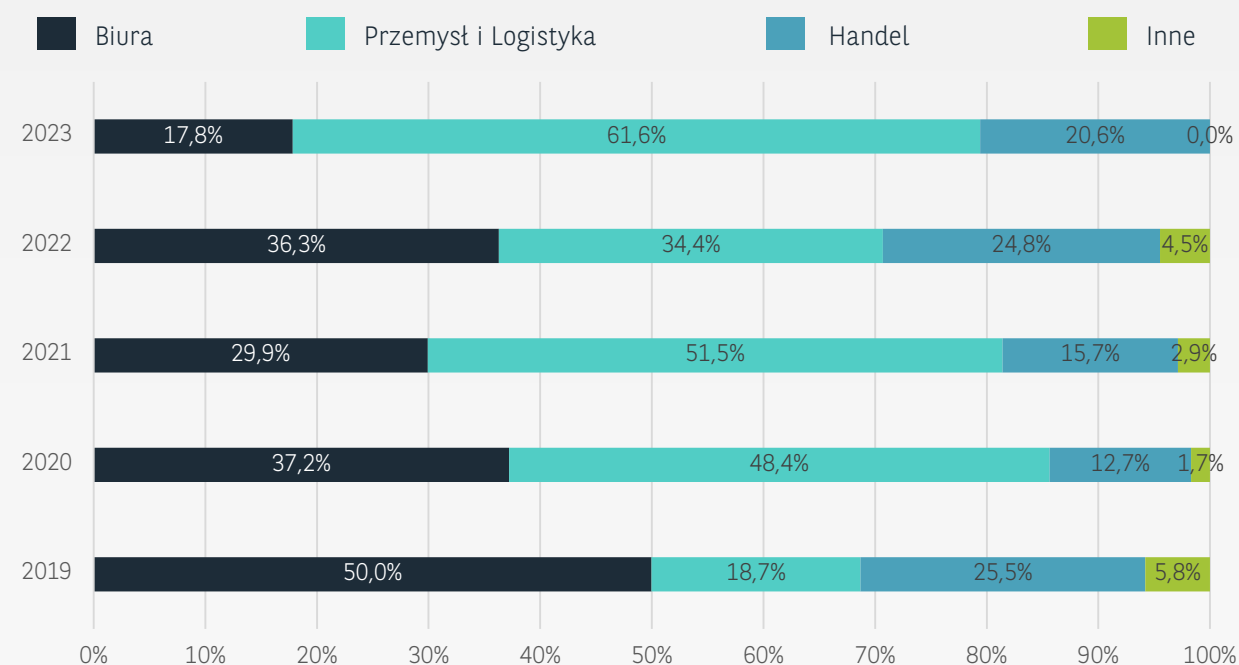


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2023 r.

Wciąż utrzymująca się wysoka inflacja w Polsce i na świecie, powoduje, że banki centralne w dalszym ciągu znajdują się pod presją w kierunku zacieśniania polityki monetarnej. Utrzymująca się niepewność co do kolejnych podwyżek stóp procentowych oraz już ich aktualnie wysoki poziom powodują przecenę aktywów i skłaniają kupujących do ostrożności powiązanej z oczekiwaniami lepszych ofert po stronie właścicieli budynków. Dotyczy to między innymi centrów handlowych dla których stopy kapitalizacji w przeciągu kwartału wzrosły o 0,5 p.p. Dodatkowo nieruchomościom handlowym nie sprzyja prognozowany na 2023 rok w ujęciu rocznym spadek o 0,7% realnych wydatków konsumenckich.

## Podział na sektory

Roczny podział wolumenu inwestycji według sektorów, w %



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2023 r.

## Biura

Po bardzo dobrym ubiegłorocznym wyniku rynek biurowy tradycyjnie rozpoczął nowy sezon z mniejszą dynamiką. Wyłączając wyjątkową ubiegłoroczną transakcję w której Google zapłacił ponad 585 m EUR za warszawski budynek Warsaw Hub wartość zawartych transakcji w pierwszym kwartale w tej klasie aktywów była o blisko 21% niższa niż w analogicznym okresie 2022 r..

## Obiekty handlowe

Rynek handlowy w pierwszym kwartale roku zdominowały niewielkie kwotowo transakcje. Największą z nich była sprzedaż przez G City Europe za 46,3 m EUR, Atrium Molo Szczecin. Łączny wolumen obrotu w tym segmencie w ostatnich czterech kwartatach wyniósł 43 transakcje i wciąż utrzymuje się powyżej poziomów notowanych od drugiej połowy 2018 do drugiego kwartału 2021 r. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się mniejsze formaty takie jak parki handlowe i centra typu convenience, jednak od kilku kwartałów nie brakuje również centrów handlowych.

## Przemysł i Logistyka

Nieruchomości przemysłowe i logistyczne stanowiły w pierwszym kwartale 2023 r., dominującą pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych klasę aktywów. Od początku roku zawarto umowy o łącznej wartości 401 m EUR a więc ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Podobnie jak cały 2022 r. tak również początek roku należał do lidera sprzedaży firmy Panattoni, która od stycznia do marca dostarczyła inwestorom nieruchomości o łącznej wartości ponad 331 m EUR. Największą transakcją w tym okresie był zakup przez P3 obiektu Campus we Wrocławiu (185 000 m kw.) za kwotę 138,5 m EUR.

## AT A GLANCE

I kw. 2023

## AUTOR

**Bolesław Kołodziejczyk, PhD, MBA, MRICS**

Business and Data Director, Business Intelligence

Hub & Consultancy

[boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas](mailto:boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas)

## KONTAKTY

**Mateusz Skubiszewski, MRICS**

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe

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

**Marta Gorońska-Wiercioch**

Zastępca Dyrektora, Dział Rynki Kapitałowe

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

**Arkadiusz Bielecki, MRICS**

Dyrektor Działu Wycen

[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@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)